



Gemeinde Urbach

Gewerbeentwicklungsstrategie 2023



Urheberrechtshinweise:

Alle Inhalte dieser Projektbroschüre, insbesondere Texte, Fotos und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt. Das Urheberrecht liegt, soweit nicht anders gekennzeichnet beim Verfasser. Eine Vervielfältigung oder die Verwendung von Inhalten kann ausschließlich nach Rücksprache mit der STEG Stadtentwicklung GmbH erfolgen. Die vorliegende Projektbroschüre darf nicht in Teilen oder gesamt kopiert, verändert oder veröffentlicht werden.

Hinweis Gewährleistung:
Diese Standortanalyse wurde mit Sorgfalt erstellt, für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen werden.

Auftraggebende

Gemeinde Urbach
Bürgermeisterin Martina Fehrlen
Konrad-Hornschuch-Straße 12
73660 Urbach
Telefon: 07181 8007-0
Telefax: 07181 8007-50
E-Mail: info@urbach.de

Auftragnehmende

die STEG
die Steg Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
www.steg.de

Bearbeitung:

Sonja Knapp,
Hans Eisele, Projektleiter
Leonie Becker-Haas
Birgit Hammann
Lena Seybold

Stuttgart, April 2023

Inhalt

1	Ansatz der Gewerbeentwicklungsstrategie	- 1 -
1.1	Vorbemerkung	- 1 -
1.2	Ziele	- 1 -
1.3	Analyse	- 2 -
1.4	Prognose und Entwicklungsmöglichkeiten	- 2 -
1.5	Strategie und Maßnahmen	- 2 -
1.6	Hinweis zur Erhebung	- 3 -
2	Ausgangssituation	- 4 -
2.1	Makrostandortanalyse	- 4 -
2.1.1	Regionale Lage	- 4 -
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung- und Struktur	- 8 -
2.1.3	Wirtschaft	- 10 -
2.1.4	Verkehrsinfrastruktur	- 14 -
2.1.5	Öffentliche Infrastruktur	- 15 -
2.1.6	Medizinische Versorgung und Pflege	- 16 -
2.1.7	Ziele und Hinweise für eine strategische Gewerbeentwicklung	- 17 -
3	Analyse der Angebotssituation (Quantität und Qualität)	- 18 -
3.1	Gewerbeflächenbestand	- 18 -
3.2	Planungsflächenpotentiale	- 21 -
3.3	Potentialflächenbestand	- 22 -
3.4	Nachfrage nach Flächen und die Bedarfe aus der Region	- 23 -
3.5	Erkenntnisse aus der Gemeinderatsklausur	- 27 -
3.6	Erkenntnisse aus der Unternehmensbefragung	- 30 -
3.7	Erkenntnisse aus weiteren Befragungen	- 39 -
3.8	Erkenntnisse aus dem Bürgerdialog GES Urbach	- 44 -
4	Prognosen und Bedarfe	- 49 -
4.1	Erkenntnisse zu Flächenbedarfen und Branchen	- 49 -
4.2	Erkenntnisse aus der qualitativen Betrachtung	- 49 -
4.3	Exkurs „nachhaltige Gewerbegebiete“ – Beispiele aus Deutschland	- 51 -
5	Strategische Ziele und Maßnahmen	- 58 -
5.1	Strategische Ziele	- 58 -
5.2	Maßnahmen (kurz-, mittel- und langfristig)	- 61 -

1 Ansatz der Gewerbeentwicklungsstrategie

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Urbach beabsichtigt ihre Gewerbeentwicklung intensiv und nachhaltig voranzubringen. Dazu soll eine Gewerbeentwicklungsstrategie erarbeitet werden. Die Strategie kann als Leitlinie die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der künftigen Gewerbeentwicklung in Urbach definieren und soll dem Gemeinderat und der Verwaltung als Entscheidungsgrundlage dienen.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart wurde von der Gemeinde Urbach mit der Entwicklung einer Strategie beauftragt.

Die Ergebnisse aus der Standortuntersuchung, mit der Unterscheidung in Makro- und Mikrostandort, bilden zusammen mit der örtlichen Bedarfssituation den Ansatzpunkt für die strategische Weiterentwicklung des Standortes.

1.2 Ziele

Wesentliches Ziel der Gewerbeentwicklungsstrategie Urbach ist die Analyse und Bewertung des aktuellen Gewerbebestands sowie die Ableitung einer künftigen Strategie zur zielgerichteten Sicherung und Stärkung des Standorts. Des Weiteren erfolgt eine Einschätzung künftiger Bedarfe und Entwicklungsflächen. Die vorhandenen Rahmenbedingungen, Bedürfnisse, Potentiale und Restriktionen sollen dabei möglichst umfassend berücksichtigt werden. Die Entwicklung der Strategie erfolgte im Kontext eines transparenten und vielschichtigen Beteiligungsprozesses (Verwaltung/Gemeinderat, ansässige Unternehmen, Schüler:innen/ junge Arbeitnehmer:innen, Bürgerschaft), um einen hohen Konsens für die strategische Zielsetzung zu erreichen.

Mit der Gewerbeentwicklungsstrategie werden auch städtebauliche Leitlinien erarbeitet, welche für künftige Entwicklungen zu Grunde gelegt werden. Relevante Stichpunkte sind dabei vor allem Klimaresilienz in Struktur und Bepflanzung, Integration von Biodiversität und Grün in die Siedlungsstrukturen, Maßnahmen zu ressourcenschonender Infrastruktur (Wasser, Temperatur, Fläche), das Ausschöpfen bzw. Fördern von Flächensynergien und die Integration nachhaltige Mobilitätsaspekte. Berücksichtigt werden auch mögliche Transformationspotentiale in den bestehenden Gebieten und die damit verbundenen Chancen und Risiken.

Als Ergebnis soll die Strategie beantworten, für wen, wo und wie die künftige Gewerbeentwicklung in Urbach erfolgen kann.

Um eine tragfähige Strategie zu entwickeln, wurde ein Methodenmix mit quantitativen und qualitativen Instrumenten gewählt. Durch klassische Ansätze der Analyse wurde die aktuelle Bestandssituation anhand von Ortsbegehungen, Datenerhebungen und Auswertungen (Rechtsgrundlagen, statistische Daten, Planungen, Untersuchungen, etc.) erhoben. Ergänzend erfolgte die Befragung und Beteiligung diverser Gruppen (Gemeinderat und Verwaltung, Unternehmensbefragung, Befragung Schüler:innen/ junge Arbeitnehmer:innen, offene Bürgerbeteiligung), um die Bedürfnisse und Zielsetzungen möglichst umfassend in der Analyse zu berücksichtigen. Die quantitativen und qualitativen Erhebungen wurden ausgewertet, um daraus strategische Ansätze und Leitlinien abzuleiten.

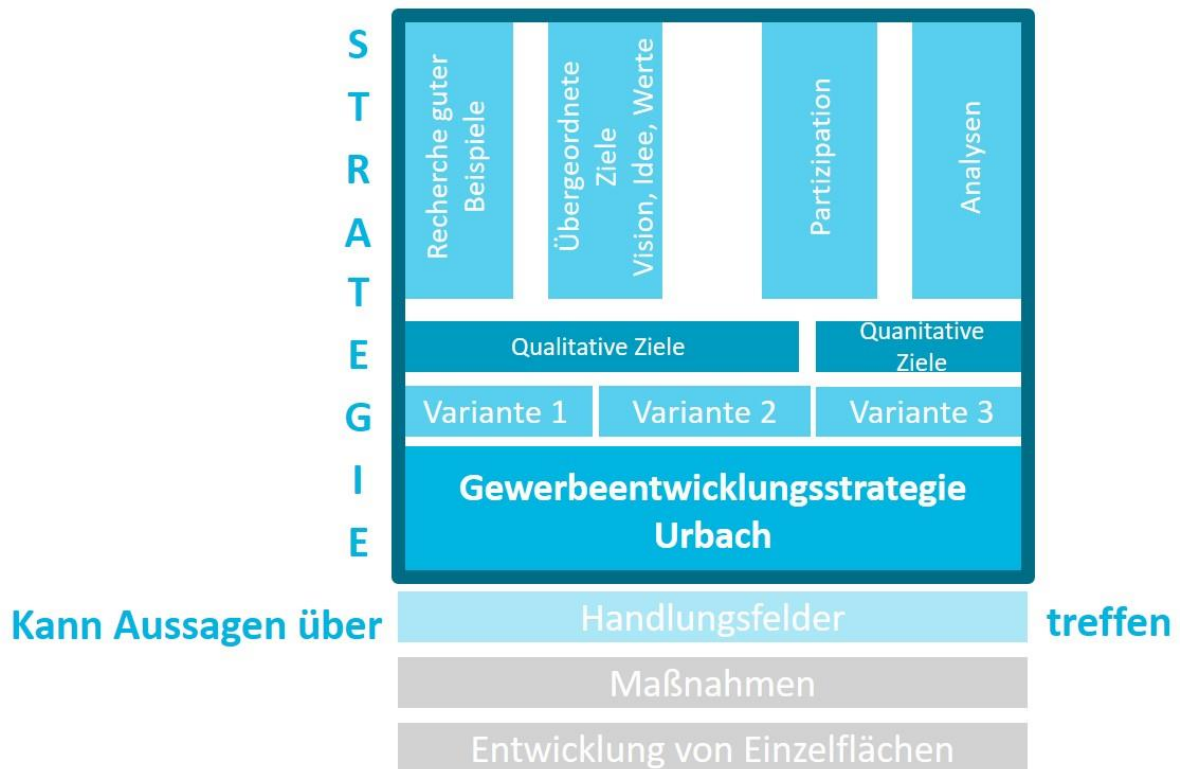


Abbildung 1: Was ist eine Gewerbeentwicklungsstrategie | STEG 2023

1.3 Analyse

In der Makroebene der Standortanalyse werden alle überregional bedeutsamen Faktoren, wie zum Beispiel die Anbindung der Kommune an das Straßen- und Schienennetz und der regionale Wirtschaftsraum, subsumiert. Die Kombination verschiedener Einflussfaktoren und deren Ausprägungen, die nicht durch das zu untersuchende Areal bzw. Konzept beeinflusst werden, erlaubt eine qualifizierte Aussage über die gegebenen Rahmenbedingungen. In der Mikroebene wird der räumliche Nahbereich betrachtet.

1.4 Prognose und Entwicklungsmöglichkeiten

Auf der Grundlage der Bestandserhebung werden die Stärken und Defizite in den bisherigen Gewerbestrukturen und –qualitäten aufgezeigt. Die Bedarfe der örtlichen Gewerbetreibenden, der möglichen gewerblichen überörtlichen Nachfrager und der örtlichen Arbeitnehmer:innen werden gegen die Entwicklungsziele der Gemeinde abgewogen und sinnvolle sowie zweckmäßige Strategien entwickelt.

1.5 Strategie und Maßnahmen

Die Zielsetzung der Strategie soll möglichst umfassend die vorhandenen Rahmenbedingungen, Bedürfnisse, Potentiale und Restriktionen berücksichtigen und mittelfristig die nachhal-

tige Standortsicherung der Gemeinde Urbach unterstützen. Mit der Gewerbeentwicklungsstrategie werden unter anderem folgende Fragestellungen beantwortet:

- > Welcher Gewerbebesatz besteht Stand heute und welche Anforderungen gehen aus dem Bestand für die Zukunft hervor?
- > In welchem Umfang, mit welcher Zielsetzung und mit welcher Priorisierung sollen die vorhandenen (FNP, Bestand) Gewerbeflächenpotentiale für die künftige Standortentwicklung und Sicherung entwickelt werden?
- > Welche Gewerbestruktur weist die Gemeinde Urbach auch im Vergleich zu den direkten Nachbargemeinden und im Verhältnis zur Region auf?
- > Welche gewerblichen Transformationen sind erkennbar oder zukünftig für die Standorte in der Gemeinde Urbach anzunehmen?
- > Welche Synergieeffekte (Flächensynergien, Ansiedlungssynergien, Erschließung und Energie) können genutzt werden?
- > Welche städtebaulichen Leitlinien und ggf. Qualitäten sollen Grundlage sein für künftige Entwicklungen?
- > Welche Maßnahmen sollten im Sinne einer klimaangepassten, nachhaltigen Entwicklung Berücksichtigung finden?
- > Welche Erwartungen haben die künftigen Bürger:innen und potentiellen künftigen Arbeitnehmer:innen an die Standortentwicklung?
- > Welchen Handlungsbedarf sehen die lokalen Akteure?

Welche Standortanforderungen bestehen seitens der Nutzer:innen (Betriebe, Arbeitnehmer:innen, Kunden und Kundinnen)?

1.6 Hinweis zur Erhebung

Die Erhebung und Auswertung der Bestandssituation erfolgte in Form einer Ortsbegehung im Juni 2022 durch die STEG. Die Befragungen der Gewerbetreibenden, jungen Mitarbeiter:innen sowie die offene Bürgerbefragung fanden zwischen Mai und Oktober 2022 statt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Berichtes daher die Bestands- und Bedarfssituation dieser Zeiträume dargestellt werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Makrostandortanalyse

In der Makroebene der Standortanalyse¹ werden alle überregional bedeutsamen Faktoren wie zum Beispiel die Regionale, die Landes- und Regionalplanung, die Anbindung der Kommune an das Straßen- und Schienennetz und der regionale Wirtschaftsraum subsumiert. Die Kombination verschiedener Einflussfaktoren und deren Ausprägungen, welche nicht durch das zu untersuchende Areal bzw. Konzept beeinflusst werden, erlaubt eine qualifizierte Aussage über die vor Ort gegebenen Rahmenbedingungen.

2.1.1 Regionale Lage

Die Gemeinde Urbach mit 9.085 Einwohnern:innen (Stand 2022) gehört zur Region Stuttgart und liegt im Remstal zwischen den Ausläufern des Schurwalds im Süden und dem Welzheimer Wald im Norden. Seit 1970 besteht die Gemeinde Urbach, die durch den freiwilligen Zusammenschluss von Ober- und Unterurbach entstand. Urbach liegt auf ca. 275 m ü. NN. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart in 30 km Entfernung ist Urbach als Wohnstandort attraktiv. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass die Gemeinde auch als Gewerbestandort interessant ist.

Industrie und Gewerbe bieten in Urbach rund 3.500 Arbeitsplätze. Urbachs wichtigste Unternehmen und Betriebe sind in den Branchen Elektrotechnik, Formenbau, Metallverarbeitung und Maschinenbau sowie in der Getränkeindustrie und im Baugewerbe tätig.

Urbach liegt im Rems-Murr-Kreis. Die Gemeinde befindet sich etwa 4 km östlich vom Mittelzentrum Schorndorf und etwa 8 km westlich vom Unterzentrum Lorch. Das Kleinzentrum Plüderhausen ist in 2 km Entfernung.

Allgemein

Region	Stuttgart
Landkreis	Rems-Murr-Kreis
Raumkategorie	Verdichtungsraum
Zentralörtliche Einordnung	Nahbereich Plüderhausen im Rahmen des GVV „Plüderhausen-Urbach“

Oberzentrum	Entfernung	30 km	Stuttgart
Mittelzentrum	Entfernung	4 km	Schorndorf
Mittelzentrum	Entfernung	16 km	Schwäbisch-Gmünd
Mittelzentrum	Entfernung	20 km	Waiblingen-Fellbach
Unterzentrum	Entfernung	8 km	Lorch
Unterzentrum	Entfernung	8 km	Welzheim
Kleinzentrum	Entfernung	2 km	Plüderhausen
Kleinzentrum	Entfernung	10 km	Rechberghausen
Kleinzentrum	Entfernung	11 km	Alfdorf
Baugenehmigungsbehörde	Entfernung	18 km	Landratsamt Rems-Murr-Kreis (WN)
Landeshauptstadt	Entfernung	30 km	Stuttgart

¹ Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen beim Statistischen Landesamt nur Zahlen bis 2021 vor.

Urbach hat gemäß der Strukturkarte des Regionalverbands Verband Region Stuttgart keine zentralörtliche Funktion, ist jedoch als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit eingestuft. Zur weiteren Siedlungsentwicklung wird der Gemeinde daher eine Bruttowohndichte von mindestens 60 EW/ha beigemessen. Bei einer Siedlungsfläche von 224 ha beträgt die Dichte zum 31.12.2021 in Urbach 39,7 EW/ha. Bezogen auf die Wohnbauflächen (121 ha) und die Flächen mit gemischter Nutzung (17 ha) weist Urbach eine Dichte von 64,5 EW/ha auf. Urbach liegt im Verlauf der Entwicklungsachse Stuttgart – Schwäbisch-Gmünd.

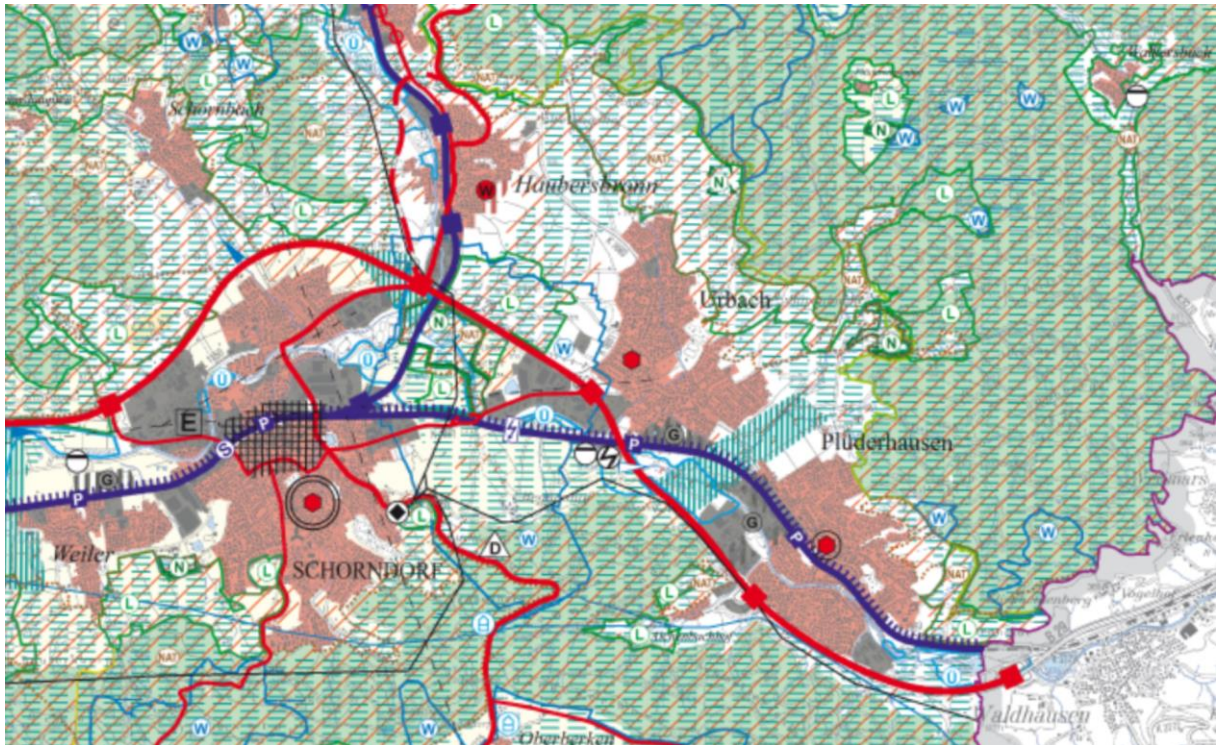


Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan 2008 | Regionalverband Verband Region Stuttgart 2008

Für den Siedlungsbereich wird ein gemarkungsübergreifender Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung beschrieben. Die gewerbliche Fläche „Schorndorf/Weiler-Nord“ mit einer Größe von 14 ha ist als gemeinsamer Schwerpunkt für Schorndorf, Plüderhausen, Urbach und Rutersberg beschrieben. Der Standort am Bahnhof ist geeignet für Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe. Rückstaufflächen sowie der Denkmalschutz sind zu berücksichtigen. Eine Verkehrsanbindung zur B29 besteht über die Westspange Schorndorf.

Die gewerbliche Fläche „Plüderhausen/Urbach“ mit einer Größe von 30 ha ist der gemeinsame Schwerpunkt für den VR Plüderhausen/Urbach. Im Verhältnis zu bestehenden Gewerbeflächen stellen diese gewerbliche Bauflächen in bedeutender Größenordnung bereit. Nach Stand des Regionalplans sind davon bereits 23 ha entwickelt.

Die Gemeinde ist durch naturräumliche Restriktionen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Zwischen Urbach und Plüderhausen befindet sich eine regionale Grünzäsur. Diese wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und gliedert die Siedlungsentwicklung. Sie erfüllt die Funktion der Sicherung von natürlichen Lebensräumen und der Erholung und enthält die Trassensicherung für die Erweiterung der Remstalstrecke um ein drittes Gleis. Im Norden des Siedlungsgebiets begrenzen regionale Grünzüge, Landschaftsschutzgebiete und NATURA 2000-Gebiete eine mögliche Entwicklung.

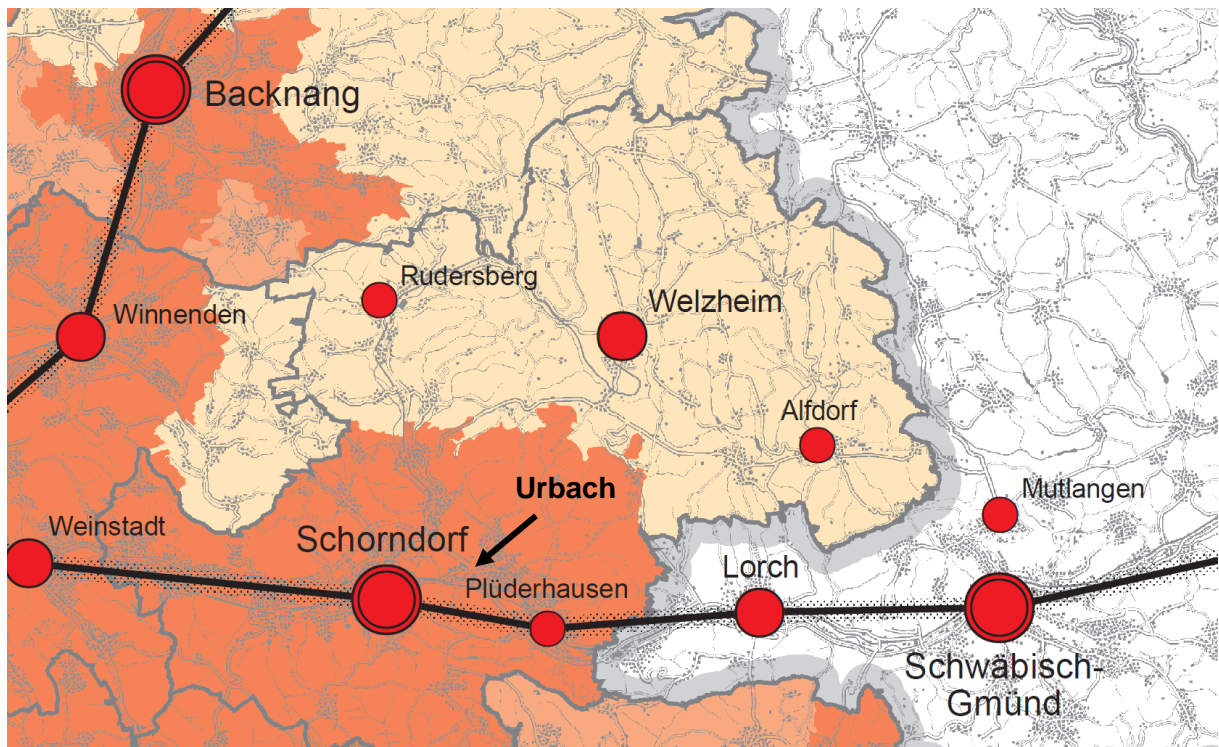


Abbildung 3: Auszug Strukturkarte Regionalplan 2008 | Regionalverband Verband Region Stuttgart 2008

Urbach liegt an der B29 (Waiblingen – Schwäbisch-Gmünd). Ein direkter Anschluss an die Autobahn besteht nicht. Anschlüsse an den regionalen Schienenverkehr bestehen durch den Bahnhof Urbach. Hier verkehren im Halbstundentakt Züge in Richtung Aalen und Stuttgart, von wo aus ein Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr besteht. Urbach ist ergänzend über einen ebenfalls im Halbstundentakt fahrenden Bus an Schorndorf und Plüderhausen angebunden.

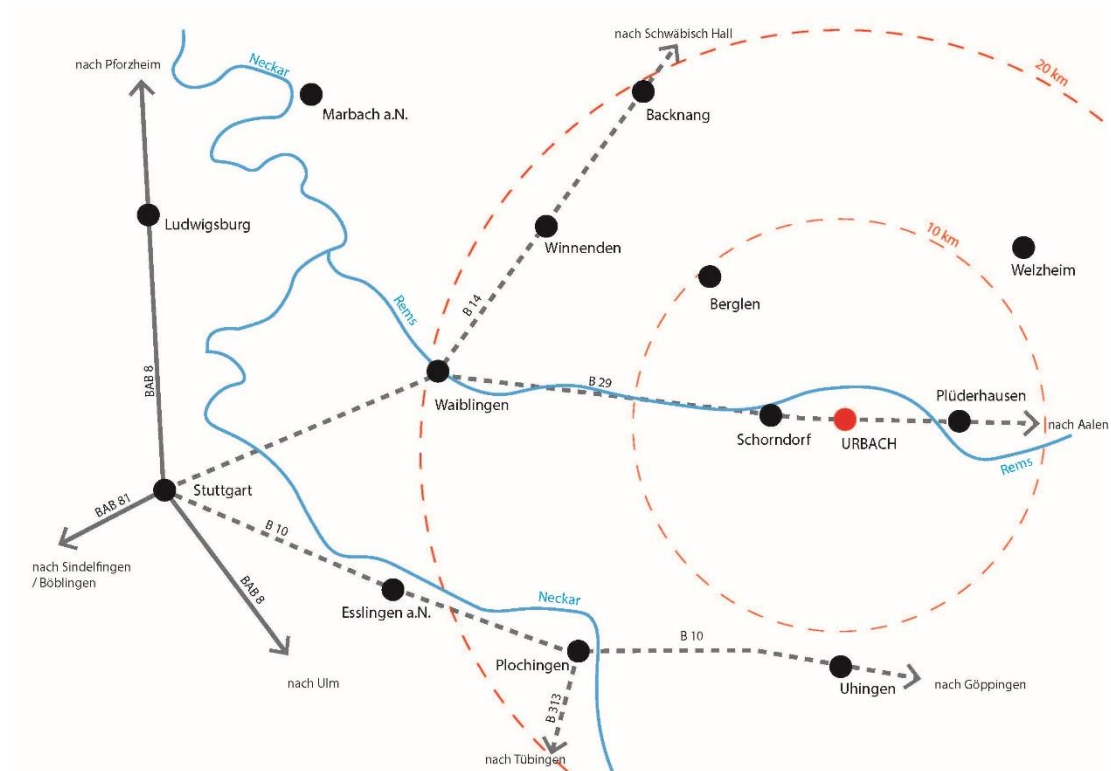


Abbildung 4: Regionale Lage | STEG 2023

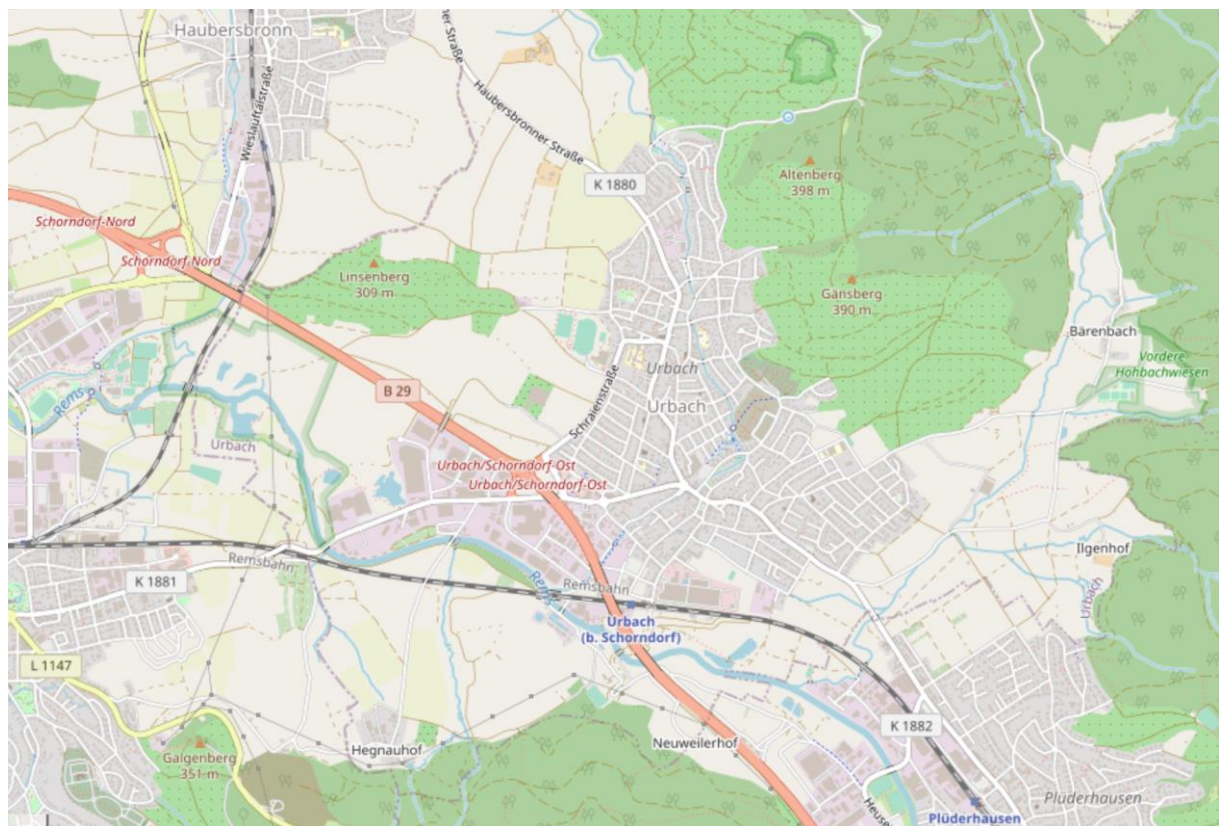


Abbildung 5: Makrolage | www.openstreetmap.de

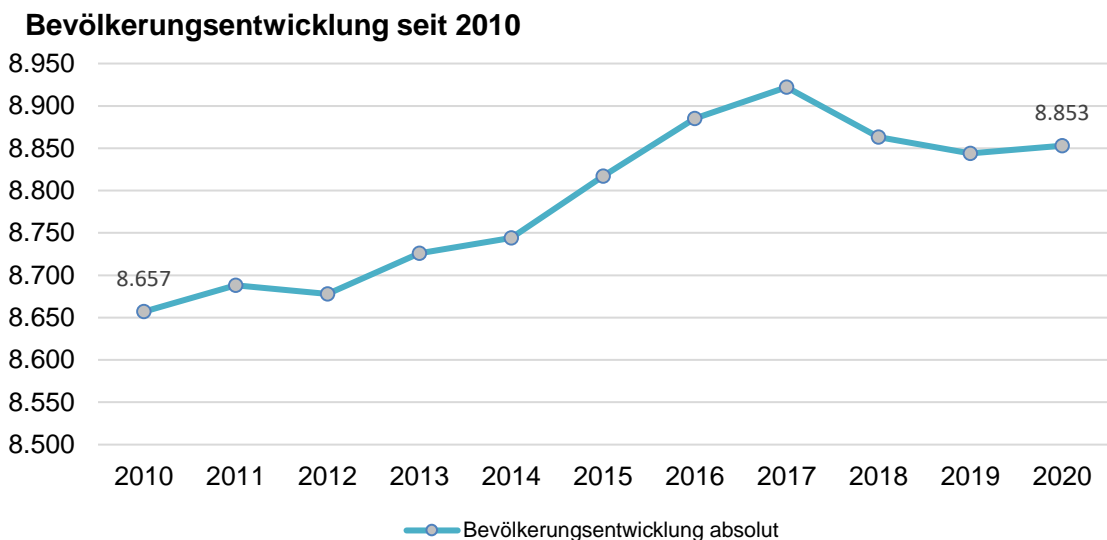
2.1.2 Bevölkerungsentwicklung- und Struktur

Bevölkerungs- und Sozialstruktur

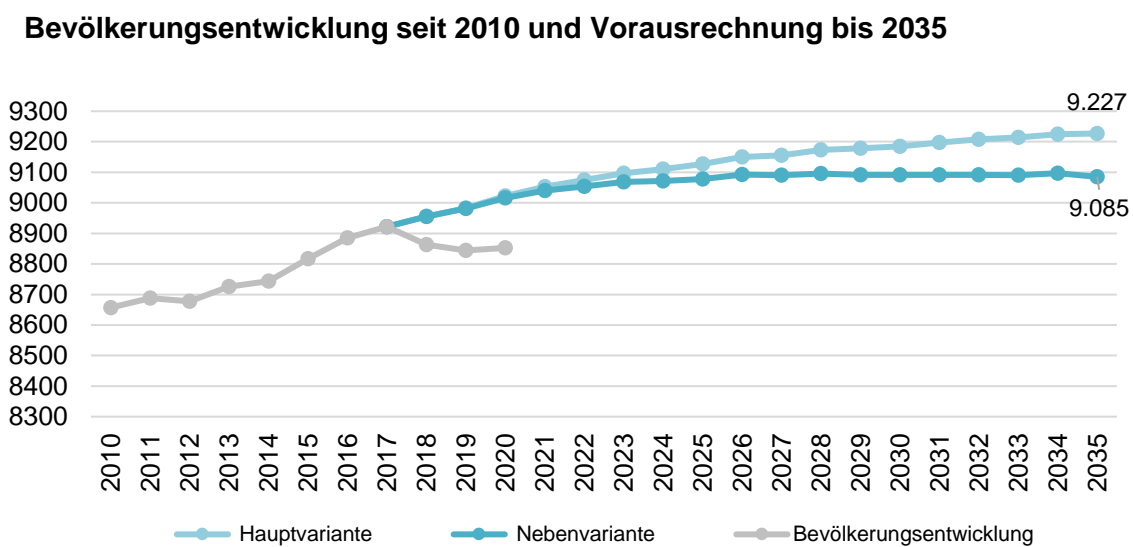
Gemeldete Personen	Bezugsjahr 2021	8.895 EW
Bevölkerungsentwicklung	10 Jahre	2 % 2011 – 2021
Bevölkerungsprognose StaLa (mit Wanderungen)	Bis 2035	3 % 2017 – 2035 Bezug: 2017
Wanderungssaldo	10 Jahre	44,9 Pers. 2010 – 2020
Geburtenüberschuss bzw. –defizit		-15,1 Pers. 2010 – 2020
Durchschnittsalter	Bezugsjahr 2021	44,4 BW: 43,8
Anteil < 20-jährige Bevölkerung	Bezugsjahr 2021	25,4 % BW: 24,9 %
Anteil > 65-jährige Bevölkerung	Bezugsjahr 2021	20,9 % BW: 20,8 %
Arbeitslosenquote LK	Bezugsjahr 2021	3,6 % BW: 4,1 %
Arbeitslosenentwicklung	10 Jahre	1.129 Pers. 2011 – 2021

Quelle: StaLa BaWü 2023, abgefragt: März 2023

- Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zehn Jahre zeigt einen geringen Zue-
winn an Einwohner:innen.
- Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg geht von
einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung von 3 % bis 2035 aus. Das Durchschnitt-
alter liegt mit 44,2 Jahren etwas über dem Landesdurchschnittsalter von 43,8 Jahren.
- Der Anteil der über 65- jährigen Bevölkerung liegt mit 20,4 % geringfügig über dem Anteil
der 65-jährigen Bevölkerung des Landes mit 20,0 %.
- Der Anteil der unter 20-jährigen Bevölkerung liegt mit 19,7 % deutlich über dem des Lan-
des mit 5,3 %.
- Die Arbeitslosenquote des Landkreises liegt mit 3,6 % etwas unter der durchschnittlichen
Arbeitslosenquote des Landes.
- Die Arbeitslosenentwicklung war bis zum Jahr 2020 noch deutlich positiver. Im Jahr 2020
kamen 58 Arbeitslose hinzu. Die starke Zunahme der Arbeitslosen ist vermutlich pande-
miebedingt und nahm im Jahr 2022 wieder ab.
- Seit dem Jahr 2010 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Urbach
bis zum Jahr 2021 um 5,5% auf 3.068 Beschäftigte gestiegen. Im Rems-Murr-Kreis betrug
die Zunahme 21% (Baden-Württemberg 22%).



Quelle: StaLa BaWü 2023, abgerufen: März 2023



Quelle: StaLa BaWü 2023, abgerufen: März 2023

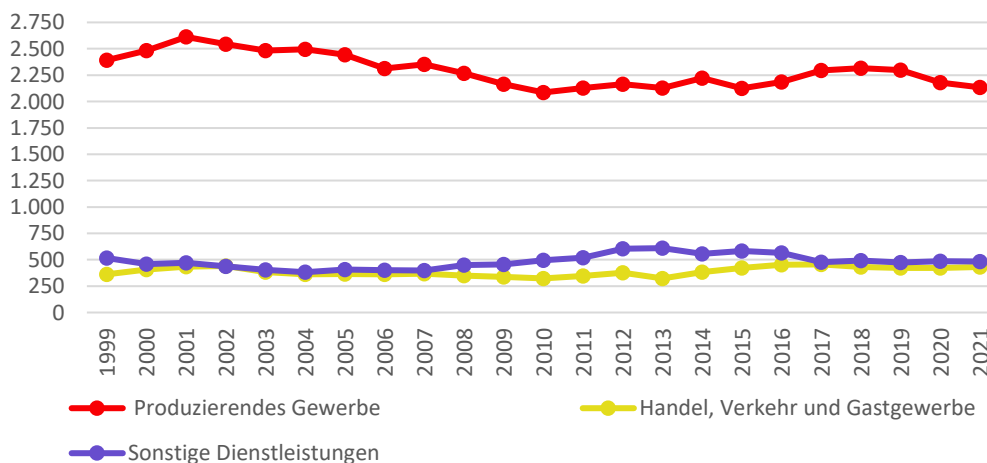
2.1.3 Wirtschaft

Allgemeine Wirtschaftsdaten

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Wohnort	41,92 %	3.711 Beschäftigte BW: 41,49 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort	34,65 %	3.068 Beschäftigte BW: 42,57 %
Pendlersaldo	-883 Pers.	
Hebesatz Gewerbesteuer	380 %	
Hebesatz Grundsteuer B	385 %	
Wirtschaftsförderung		Verband Region Stuttgart

Quelle: StaLa BaWü 2023, abgefragt: März 2023

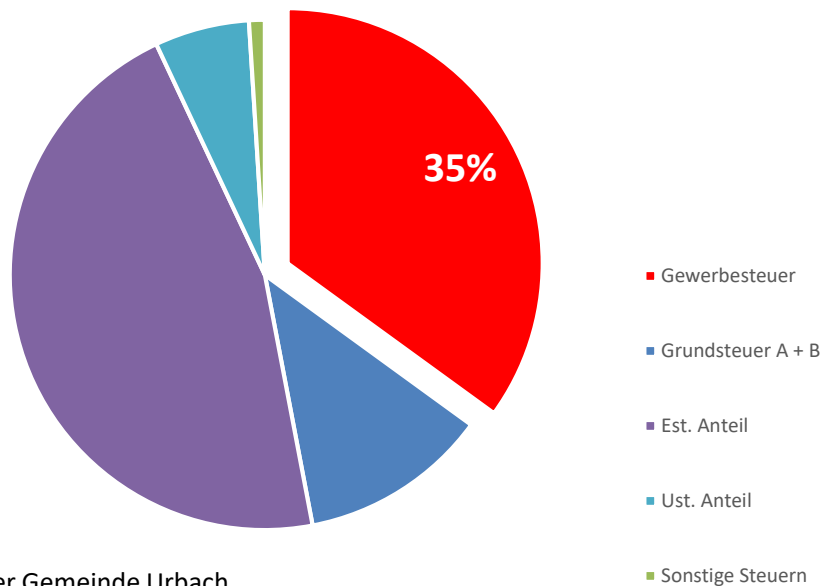
- Urbach ist durch eine große Anzahl an Berufsauspendler:innen geprägt. Im Landesvergleich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort liegt Urbach rd. 8% unter dem Durchschnitt. Um dieses Defizit auszugleichen müssten rd. 250 zusätzliche Arbeitsplätze für Urbacher Einwohner:innen geschaffen werden.
- Aufgrund der geringeren Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist Urbach eher eine Wohngemeinde als eine Arbeitsgemeinde. Jedoch ist aufgrund des geringen Unterschieds keine wirkliche Definition annehmbar.
- Rückblickend auf die letzten 10 Jahre betrug der Gewerbesteueranteil rund 1/3 des jährlichen Gesamtsteueraufkommens. Im Durchschnitt stellte die Gewerbesteuer rund 18% der Gesamteinnahmen der Gemeinde. Damit repräsentiert der Gewerbesteueranteil nach dem Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer die zweitwichtigste Steuereinnahme der Gemeinde (vgl. Ausführungen zur Bedeutung Gewerbesteueranteil für den kommunalen Haushalt).
- 69,5 % der Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig. Es gibt kein auffallendes Wachstum bei den Dienstleistungen, das heißt in Urbach steht keine Tertiärisierung an.



Bedeutung Gewerbesteueranteil für den kommunalen Haushalt

Im Rahmen der Untersuchung wurde auch die finanzielle Bedeutung des Gewerbes für den Haushalt der Gemeinde Urbach untersucht. Der jährliche Gewerbesteueranteil schwankt in allen Kommunen teilweise stark. Über einen längeren Betrachtungszeitraum gesehen, lassen sich jedoch aufschlussreiche Erkenntnisse ablesen. Insbesondere der Vergleich zu anderen Kommunen kann Handlungsfelder aufzeigen.

In Urbach liegt im Zeitraum von 2010 bis 2021 der durchschnittliche Gewerbesteueranteil bei rd. 3,56 Mio.€ im Jahr. Bezogen auf das durchschnittliche jährliche Gesamteueraufkommen von 10,56 Mio.€ macht die Gewerbesteuer rd. 1/3tel des Steueraufkommens in diesem Zeitraum aus. In den letzten 10 Jahren betrug die Gewerbesteuer durchschnittlichen rd. 18% der Gesamteinnahmen der Gemeinde. Bezogen auf die Einwohnerzahl zum 31.12.2021 von 8.853 Einwohnern beträgt das durchschnittliche Pro-Kopf-Aufkommen bei der Gewerbesteuer rd. 402 €/je Einwohner:in. Somit ist die Gewerbesteuer, mit Ausnahme des Gemeindeanteils an der Einkommenssteuer, mit weitem Abstand die wichtigste Steuereinnahme der Gemeinde.



Realsteueraufkommen der Gemeinde Urbach

Quelle: StaLa BaWü 2023, abgerufen: März 2023

Zur Einordnung der Gewerbesteuer kann der Landesdurchschnitt der Gemeinden in der Größenklasse von 5.000 bis 9.999 Einwohnern herangezogen werden. Im Jahr 2021 lag das durchschnittliche Gewerbesteueraufkommen bei den vergleichbaren Kommunen im Land bei 545 €/Einwohner:in. In Urbach belief sich das Gewerbesteueraufkommen in diesem Jahr auf 483 €/Einwohner:in und somit unter dem Landesdurchschnitt.

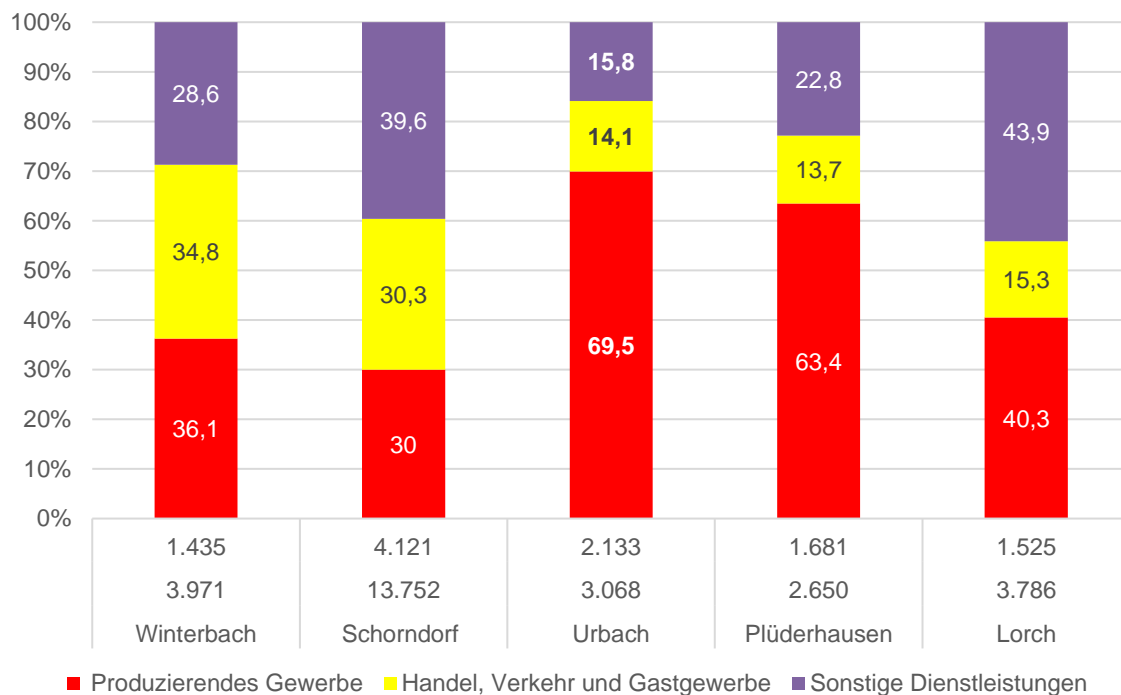
Im selben Zeitraum betrug im Rems-Murr-Kreis der Durchschnitt 581 €/Einwohner:in, in der Region Stuttgart 708 €/Einwohner:in und im Land Baden-Württemberg 686 €/Einwohner:in. Im Vergleich mit den Kommunen im Landkreis Rems-Murr, der Region Stuttgart und dem Land Baden-Württemberg erscheint hier das Gewerbesteueraufkommen deutlich geringer, was für eine Ausweitung des Gewerbes in Urbach spricht. Deshalb wurde untersucht, ob sich die Umlandgemeinden im Hinblick auf die vorhandenen Gewerbeflächen signifikant unterscheiden.

In den Kommunen Lorch, Plüderhausen, Schorndorf, Urbach und Winterbach werden jeweils ca. 2% des Gemeindegebiets gewerblich genutzt. Insofern gibt es hier keine Anhaltspunkte, dass die Unterschiede im Gewerbesteueraufkommen vorrangig durch umfangreichere Gewerbeflächen begründet sein könnten.

Untersucht man jedoch die Wirtschaftsbereiche, in denen die Arbeitnehmer tätig sind, werden Unterschiede in den untersuchten Kommunen deutlich.

Die Wirtschaftsbereiche in Urbach im Vergleich zu den Nachbarkommunen

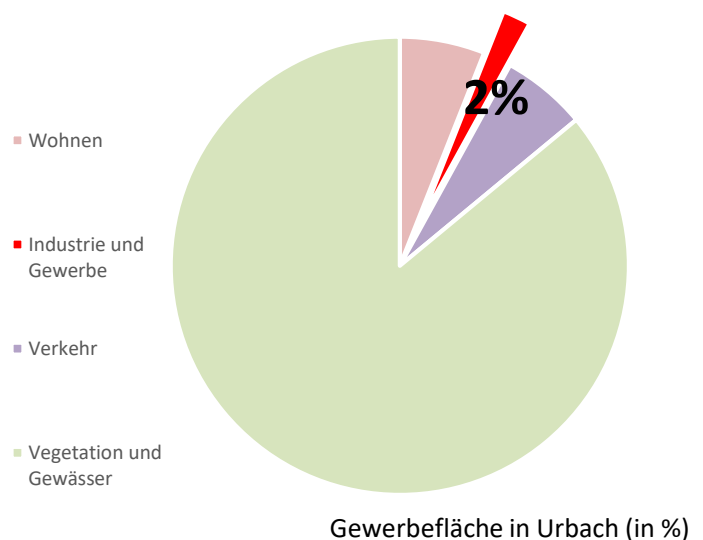
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2021 nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen



Quelle: StaLa BaWü 2023, abgerufen: März 2023

Urbach und Plüderhausen weisen einen auffallend hohen Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auf. Der Anteil der Arbeitnehmer:innen in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und sonstigen Dienstleistungen ist entsprechend deutlich geringer als in Lorch, Schorndorf und Winterbach. Das Mittelzentrum Schorndorf ist sicherlich kaum direkt mit Urbach vergleichbar.

In Urbach, Plüderhausen und Winterbach werden jeweils rd. 2% der Gemarkungsflächen von Industrie und Gewerbe genutzt. In Winterbach sind dies rd. 45 ha, in Urbach 59 ha und in Plüder-



Quelle: StaLa BaWü 2023, abgerufen: März 2023

hausen 60 ha. Obwohl Winterbach geringere gewerbliche Flächen aufweist, arbeiten dort dennoch deutlich mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (3.971, Urbach 3.068, Plüderhausen 2.650). Das in Urbach dominierende produzierende Gewerbe benötigt offensichtlich mehr Flächen als sonstige Dienstleistungsbranchen.

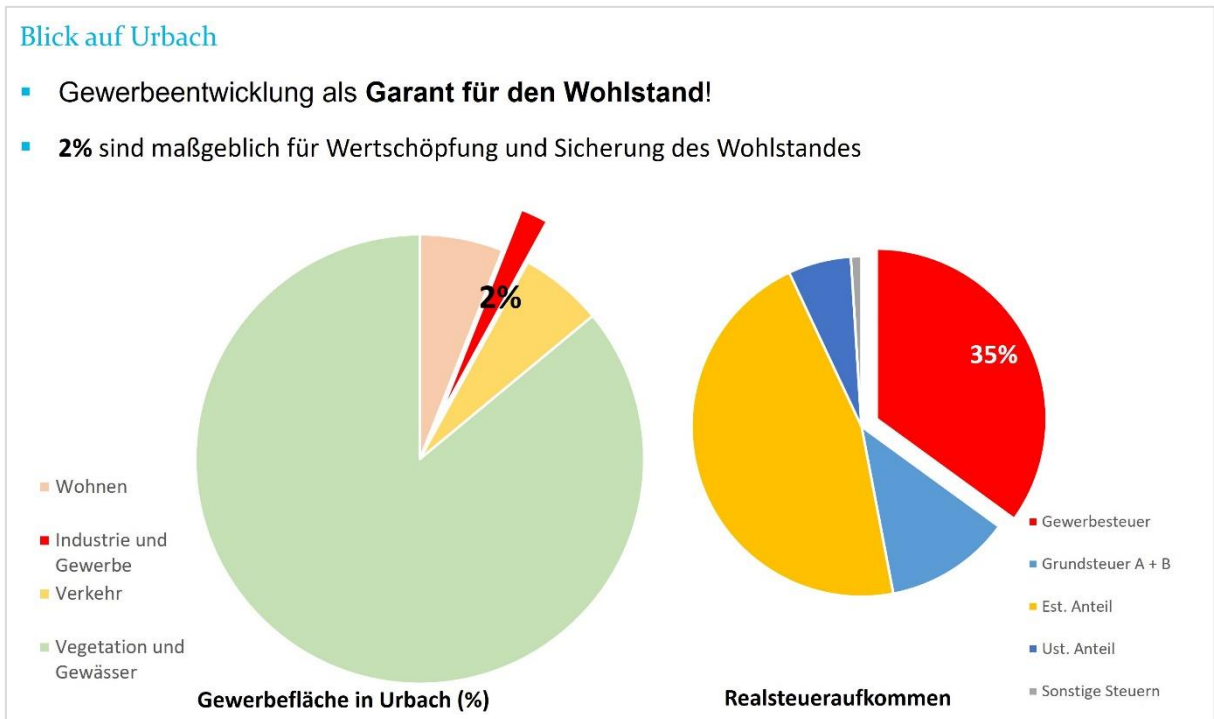


Abbildung 6: Gegenüberstellung des Realsteueraufkommens und der Flächennutzungen in Urbach | STEG 2023

2.1.4 Verkehrsinfrastruktur

Straßenentfernungen

Autobahn	A 8	22 km	Anschlussstelle Wendlingen
	A 81	37 km	Anschlussstelle Stgt-Feuerbach
Bundesstraße	B 29	vor Ort	

Personennahverkehr/Bahnhof

Buslinien	vor Ort	Buslinie 249 Urbach – Schorndorf, Buslinie 243A Schorndorf – Plüderhausen, Buslinie 248 Schorndorf – Plüderhausen	
Regionalverkehr	vor Ort		
Überregional RB/RE	vor Ort		
Überregional IC	35 km	Hauptbahnhof Stuttgart	

Flughafen

International	50 km	Flughafen Stuttgart
---------------	-------	---------------------

Quelle: Gemeinde Urbach, google maps, abgefragt: März 2023

- Urbach liegt an der B 29. Die Autobahnanschlussstelle Wendlingen auf die A 8 liegt ca. 22 km von der Ortsmitte entfernt.
- Der Flughafen Stuttgart ist in ca. 50 Minuten zu erreichen.
- Mit dem Bahnhof in Urbach bestehen Verbindungen zum regionalen Schienenverkehr. Der überregionale Schienenfernverkehr ist über Stuttgart angebunden.
- Eine Busverbindung in die Nachbarortschaften Plüderhausen und Schorndorf ergänzt das Angebot an öffentlicher Verkehrsinfrastruktur.

2.1.5 Öffentliche Infrastruktur

Nahversorgung

Supermarkt	Anzahl	2	REWE, Tante M
Discounter	Anzahl	1	Lidl
Facheinzelhandel	Anzahl	10	Bekleidung, Haushaltbedarf, Elektrofachhandel. Lebensmittel, Angelbedarf, Druckerei
Wochenmarkt	Anzahl	1	Einmal wöchentlich
Bäckerei	Anzahl	4	Bäckerei Wiedmaier, Bäckerei Schulze, Bäckerei Weigele
Metzgerei	Anzahl	1	Metzgerei Walz
Bank	Anzahl	2	Kreissparkasse, Volksbank
Post / Paketstation	Anzahl	4	Briefkasten, 1 Postfiliale
Drogerie	Anzahl	2	Apotheke

Bildungseinrichtungen

Universität	35 km	Universität Stuttgart, Campus Stadtmitte
Hochschule Esslingen	30 km	Esslingen-Hochdorf
Hochschule für Wirtschaft und Umwelt	40 km	Nürtingen
Duale Hochschule Baden-Württemberg	35 km	DHBW Stuttgart
Hochschule Aalen	45 km	HS Aalen
Gymnasium	5 km 4 km	Max-Planck-Gymnasium, Schorndorf Burg-Gymnasium, Schorndorf
Realschule	4 km 5 km	Hohbergsschule, Plüderhausen (mit Grund- und Werkrealschule) Gottlieb-Daimler-Realschule, Schorndorf
Berufliche Schule	5 km 6 km	Johann-Philipp-Palm-Schule, Schorndorf, kaufmännisch Grafenbergschule, Schorndorf, gewerbliche Berufs- und Berufsfachschule, Berufskolleg, Meisterschule, Technische Schule
Volkshochschule	6 km	vhs Schorndorf
Förderschule	4 km	Kantstraße 26 Plüderhausen, Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum
Atriumschule	vor Ort	Lerchenstraße 37, Grundschule, Lehrschwimmbecken
Wittumsschule	vor Ort	Wittumstraße 17, Ganztagschule mit Mensa, Gemeinschaftsschule
Kinderhaus Drosselweg	vor Ort	Drosselweg 3, 52 Plätze inkl. Krippe, GT
Kita Wiese	vor Ort	Wiesenstraße 1, 30 Plätze inkl. Krippe, GT
Kita Kunterbunt	vor Ort	August-Lämmle-Straße 5, 2-gruppig, ab 3 Jahren, GT
Kindergarten Arche Noah	vor Ort	Theodor-Bäuerle-Weg 19, 44 Plätze, VÖ
Kindergarten Lerchennest	vor Ort	Lerchenstraße 35, 44 Plätze, VÖ
Kindergarten Maiergarten	vor Ort	Kindergartenweg 7, 44 Plätze, VÖ
Schloss-Kindergarten	vor Ort	Hofackerstraße 30, 22 Plätze, VM
Waldkindergarten	vor Ort	Konrad-Hornschnuch-Straße 12, 35 Plätze, VM
Evangelischer Kindergarten	vor Ort	Pestalozziweg 2-8, 69 Plätze, GT
Musikschule	vor Ort	Musikschule Egelhof
	vor Ort	Gitarren- und Bassunterricht
	4 km	Jugendmusikschule Schorndorf und Umgebung e.V.
	5 km	Populärmusikschule Schorndorf

Quelle: Gemeinde Urbach, google maps, abgefragt: März 2023

- In Urbach besteht ein sehr gutes Nahversorgungsangebot und ein
- In Urbach besteht ein gutes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder bis ca. 7 Jahre.
- Ein umfassendes Angebot besteht im ca. 5 km entfernten Schorndorf.

- In Urbach und Schorndorf besteht außerdem ein gutes Angebot an Bildungseinrichtungen für besondere Zwecke wie z.B. Musik-, Kunst- oder Ballettschule.
- Mehrere Hochschulstandorte befinden sich in einem Umkreis von ca. 40 km.

2.1.6 Medizinische Versorgung und Pflege

Medizinische Versorgung

Krankenhaus	Entfernung	5 km	Rems-Murr-Klinik Schorndorf
		20 km	Rems-Murr-Klinik Winnenden
		20 km	Klinikum Schwäbisch Gmünd
Ärztliche Versorgung	8 Ärzt:innen	vor Ort	Allgemeinmedizin, Naturheilverfahren, Kindermedizin, Zahnmedizin, Psychotherapie
		4 km	Praxisklinik Schorndorf
Apotheke		2	Löwenapotheke, Apotheke Urbach
Seniorenbetreuung			Gemeindepflegelhaus Alexanderstift, Demenzhaus Schrödergasse
mobiler Pflegedienst			Pflegedienst Bethel Welzheim

Quelle: Gemeinde Urbach, google maps, abgefragt: März 2023

- Die medizinische Grundversorgung wird in Urbach gesichert. Erweitert wird das Angebot durch eine Praxisklinik in Schorndorf. Die Rems-Murr-Klinik befindet sich in Schorndorf in 5 km Entfernung. 20 km entfernt befinden sich die Kliniken in Schwäbisch Gmünd und Winnenden.
- Die Versorgung älterer und versehrter Personen ist durch das Gemeindepflegelhaus Alexanderstift, das Demenzhaus Schrödergasse und den Pflegedienst Bethel Welzheim gesichert.

2.1.7 Ziele und Hinweise für eine strategische Gewerbeentwicklung

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts wurden erste Anforderungen und Zielsetzungen bezüglich einer Gewerbeentwicklungsstrategie formuliert:

- Es wird eine stufenweise Gewerbeentwicklung angestrebt. Diese setzt sich aus den Bestandteilen Erweiterung und Neuansiedlung, der schrittweisen Entwicklung der Potentialflächen und einer umweltgerechten Planung und Realisierung zusammen.
- Die Strategie soll quantitative und qualitative Ansätze aufgreifen. Für weitere Ansiedlungen könnte ein Kriterienkatalog entwickelt werden, der das Unternehmen hinsichtlich der Unternehmensstruktur, der Anzahl der Arbeitsplätze, der Finanzen, dem Bauen, energetischen und klimatischen Aspekten sowie der Innovationskraft, bewertet.
- Es wird angestrebt, die kommunalen Finanzen, infrastrukturelle Rahmenbedingungen und Synergien mit dem Bestand in diesem Zusammenhang möglichst vorteilhaft zu nutzen.
- Der Standort Urbach soll in der Region nachhaltig und langfristig positioniert werden.

Hinsichtlich des wirtschaftlichen Strukturwandels ist Urbach ein exponierter Unternehmensstandort. Die Vielzahl der Betriebe (70%) in Urbach sind im produzierenden Gewerbe tätig. Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Standortes und der Betriebe ist daher ein wichtiges Ziel für die langfristige Gemeindeentwicklung.

Maßnahmen, die in diesem Zusammenhang vorgeschlagen werden, sind beispielsweise: eine aktive Wirtschaftsförderung sowie eine gewerbliche Innenentwicklung, die Erhöhung der Flächenproduktivität der Unternehmen und eine Stärkung des Dienstleistungssektors. Die Digitalisierung und die Etablierung neuer Arbeitsformen werden ebenfalls vorangetrieben. Außerdem soll auf eine nachhaltige und ökologische Gewerbeentwicklung geachtet werden. Im Sinne der Wechselwirkungen zu Ökologie und Energie rückt der Schutz und die Anpassung an Mikro- und Stadtklima und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs im Zuge der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung in den Vordergrund.

Prioritär soll die Potentialfläche „Maiergärten“ im Sinne einer Kombination eines gemischten Quartiers von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe (v.a. Dienstleistungen) und die daran angrenzende Potentialfläche „Au der Au“ als Gewerbegebiet realisiert werden. Die Entwicklung der Potentialfläche „Schraienwiesen“ gilt als Entwicklungsperspektive und ist an Bedingungen geknüpft. Hier bietet sich die Chance die ökologische Wertigkeit von Gewerbegebieten zu schärfen und ein „nachhaltiges Gewerbegebiet“ zu entwickeln.

Ein weiterer Schwerpunkt der Entwicklung liegt auf der gewerblichen Innenentwicklung des Konrad-Hornschuch-Areals. Hier bestehen Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand und Nachnutzungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude. Das Gebiet ist in privatem Eigentum.

3 Analyse der Angebotssituation (Quantität und Qualität)

3.1 Gewerbeflächenbestand

Der Gewerbeflächenbestand wurde durch eine Ortsbegehung mit Fotodokumentation und anschließender Auswertung Anfang Juni 2022 durch die STEG erhoben.

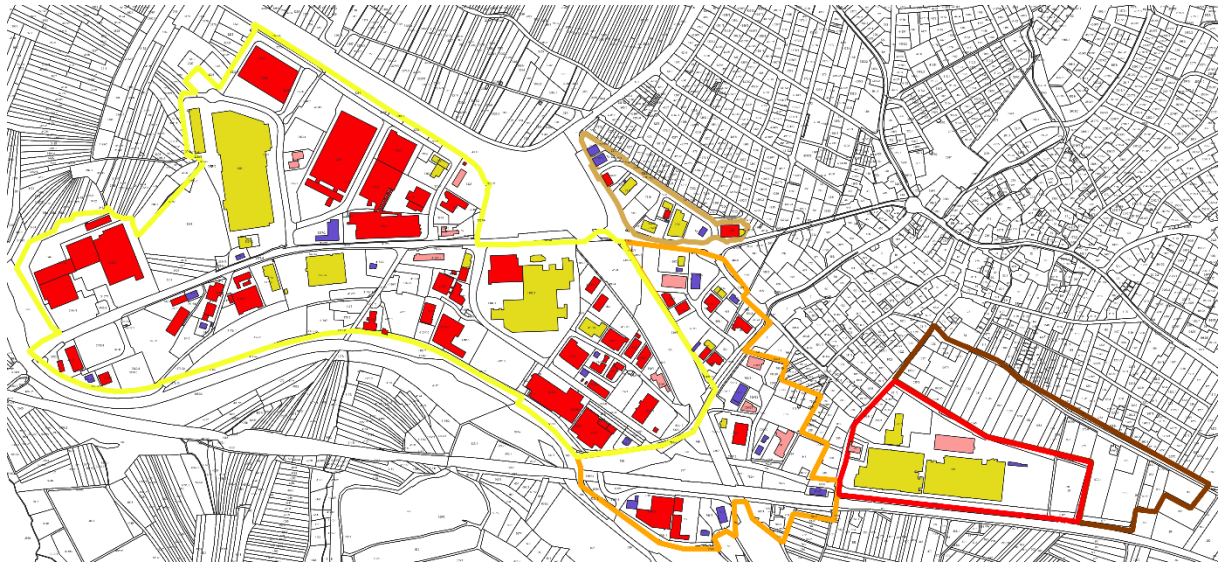
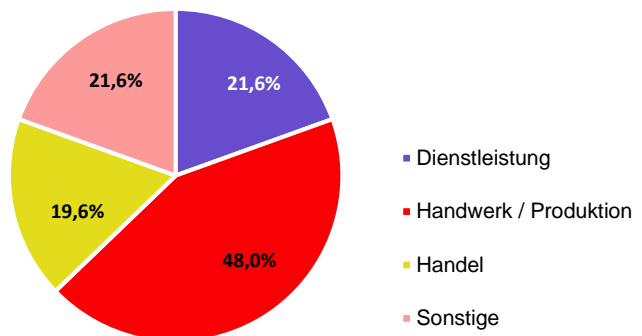


Abbildung 7: Branchenverteilung in den gewerblich geprägten Gebieten in Urbach | STEG 2023

Im Gewerbebestand des gesamten Ortes ist, wie auch aus der Befragung und den statistischen Daten heraus erkennbar, ein Branchenschwerpunkt im Bereich Handwerk und Produktion festzustellen. Es besteht eine heterogene Mischung mit einzelnen räumlichen Schwerpunkten. Im Rahmen der Strategie werden Entwicklungsperspektiven für die rein bzw. überwiegend gewerblichen Gebiete entwickelt. Diese wurden zur

Verbesserung der Analyse in fünf strukturell und räumlich zusammenhängende Gebiete gegliedert. Es wird darauf hingewiesen, dass sich insbesondere in Oberurbach Kleingewerbe wie Handwerksbetriebe in Wohngebieten und entlang der Haubersbronner Straße befinden.

Das „**Industriegebiet Wasenstraße**“ ist ein ausgewiesenes Gewerbegebiet und wird durch die Wasenstraße in Richtung Schorndorf erschlossen. Es befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Urbach, südwestlich der Ortsmitte Urbach. Das Gebiet besteht zu 61,5 % aus großflächigen Betrieben der Branchen Handwerk und Produktion, 13,5 % sind Handelsbetriebe und zu 10,4 % ist es durch Dienstleistungsbetriebe geprägt. Aus der Inaugenscheinnahme (Ortsbegehung) und vereinzelt Gesprächen mit ansässigen Betrieben konnten folgende Probleme erhoben werden:



-
- Das gesamte Gebiet ist in großen Teilen von einer geringen Flächeneffizienz aufgrund von geringen Gebäudehöhen gekennzeichnet.
 - Vor allem in der Siemens- und der Robert-Bosch-Straße sind außerdem große, stark versiegelte und ebenerdige Parkplätze zu finden.
 - Gleichzeitig ist ein fehlendes Erweiterungspotential für anliegende Betriebe zu verzeichnen.
 - Es wurde von problematischen Lärmemission ausgehend von der Bananenreiferei der EDEKA-Gruppe berichtet.
 - Bei den ansässigen Betrieben besteht ein Flächenbedarf. Das Flächenpotential fällt mit insgesamt 36,6 % (16,7 % untergenutzte Fläche, 15,9 % Brachen, 4,0 % untergenutzt und Brache) moderat aus.
 - Es sind kaum zusammenhängende Flächen zu finden.

Die gewerblich geprägte Ansammlung rund um die Auerbachhalle (zur besseren Lesbarkeit als Gewerbegebiet **An der Auerbachhalle** bezeichnet) ist ein ausgewiesenes Gewerbegebiet und wird durch die Steinbeis- und die Raffeißenstraße erschlossen. Es befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof Urbach, südlich der Ortsmitte Urbach. Das Gebiet besteht zu 48,0 % aus Handwerks- und Produktionsbetrieben, zu 21,6 % aus Dienstleistungsbetrieben und zu 19,6 % aus Handelsbetrieben. Ein Schwerpunkt liegt ebenso wie im Industriegebiet Wasenstraße auf den Branchen Handwerk und Produktion. Im Gegensatz zum Industriegebiet Wasenstraße, wo eher großflächige Produktions- und Handwerksbetriebe zu finden sind, befinden sich hier eine Vielzahl von kleineren Handwerks- und Produktionsbetrieben. Auf den ersten Blick wirkt das Gebiet unsortiert. Das fehlende Erweiterungspotential für ansässige Betriebe wird angemerkt, jedoch besteht aktuell kein Bedarf an Erweiterungen durch die lokalen Betriebe. Das Flächenpotential fällt mit insgesamt 50,7 % (18,3 % untergenutzte Fläche, 15,5 % Brachen, 16,9 % untergenutzt und Brache) hoch aus. Die bestehenden Flächenpotentiale sind in Teilen zusammenhängend und bilden ein Erweiterungspotential für ansässige Betriebe. Es besteht theoretisch auch ausreichend Fläche für die Neuansiedlung von kleineren, dem Gebietscharakter entsprechenden, Handwerks- und Produktionsbetrieben oder Dienstleistungsunternehmen. Die freien Flächen sind jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse erfahrungsgemäß nur schwer aktivierbar. Hier besteht jedoch ein Ansatz um durch geeignete Maßnahmen diese Flächen einer Nutzung zuzuführen.

Das Gebiet **Mühlwiesen** ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. In einem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es grenzt unmittelbar an die B29 und deren Zufahrt an und befindet sich westlich der Ortsmitte Urbach. Das Gebiet wird zu 46,2 % durch Handelsbetriebe, maßgeblich durch die Bäckerei Schulze geprägt, die auf der Fläche sowohl ihre Backstube als auch ein Verkaufsbauwerk mit angeschlossener Gastronomie-/Cafénutzung hat, geprägt. Ergänzend sind 23,1 % der Betriebe Handwerks- und Produktionsbetriebe sowie 7,7 % Dienstleistungsbetriebe. Probleme und Konflikte innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt. Ein großes Flächenpotential stellt aufgrund der geringen Flächeneffizienz und hohen Flächenversiegelung der Parkplatz der Bäckerei Schulze dar.

Für das geplante Gewerbegebiet **Maiergärten / Au** bestehen Planungen zur Entwicklung eines Mischgebietes bzw. eines Gewerbegebietes: Während angrenzend an die Wohnbebauung im Teilgebiet Maiergärten ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll, besteht der

Wunsch, die im Flächennutzungsplan, als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche zwischen der Austraße und dem Konrad-Hornschuch-Areal als Gewerbegebiet zu entwickeln. Aktuell grenzt das Gebiet unmittelbar an Wohnbebauung an und befindet sich südlich bis südöstlich der Ortsmitte Urbach besteht eine flickenteppichartige Bebauung, wo durch keine Aussagen über eine gewerbliche Prägung und einen möglichen Charakter des Gebietes getroffen werden können. Die bisherige gewerbliche Ansammlung beinhaltet den Recyclinghof Urbach sowie einzelne Gewerbebetriebe vorwiegend Dienstleistungsbetriebe inklusive Wohnnutzungen sowie vereinzelt landwirtschaftliche Nutzungen. Es besteht ein hohes Flächen- und Nachverdichtungspotential von ca. 62,5 % (6,3 % untergenutzte Fläche, 56,3 % Brache, 7,3 % untergenutzt und Brache). Hier besteht sowohl das Potential der Verlagerung von Urbacher Betrieben, um Konfliktsituationen im Zusammenhang mit Nachbarschaften oder der Flächenverfügbarkeit zu lösen als auch die Möglichkeit der Neuansiedlung von Betrieben.

Das **Konrad-Hornschuch-Areal** ist in privatem Eigentum und wird an unterschiedliche Gewerbetreibende verpachtet bzw. vermietet. Es befindet sich in direkter Nähe zum Bahnhof Urbach, am Siedlungsrand und liegt südlich der Ortsmitte Urbach. Im vorderen Teil des Areals, an der Konrad-Hornschuch-Straße, befinden sich vorwiegend Dienstleistungsunternehmen. Insgesamt ist das Areal zu 50,0 % durch Handelsbetriebe, wie das Peter-Hahn-Outlet, geprägt und zu 33,3 % durch Dienstleistungsgewerbe. Vor allem der rückwärtige Teil des Areals wird aktuell als Lagerfläche genutzt bzw. steht in großen Teilen augenscheinlich leer. Im hinteren Teil des Areals ist das Busunternehmen Fischle ansässig. Mit insgesamt 50,0 % (25,0 % untergenutzte Fläche, 25,0 % Brache) besteht ein großes Flächenpotential. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Flächenpotential weiter vergrößert werden kann, indem Umstrukturierungen im Gebiet vorgenommen und Gebäude- und Freiraumstrukturen besser genutzt werden. Dieses Flächenpotential ist aktuell nicht nutzbar. Die Verlängerung der Steinbeisstraße ist zur Erschließung des Konrad-Hornschuch-Areals zwingend erforderlich und wird zurzeit geplant.

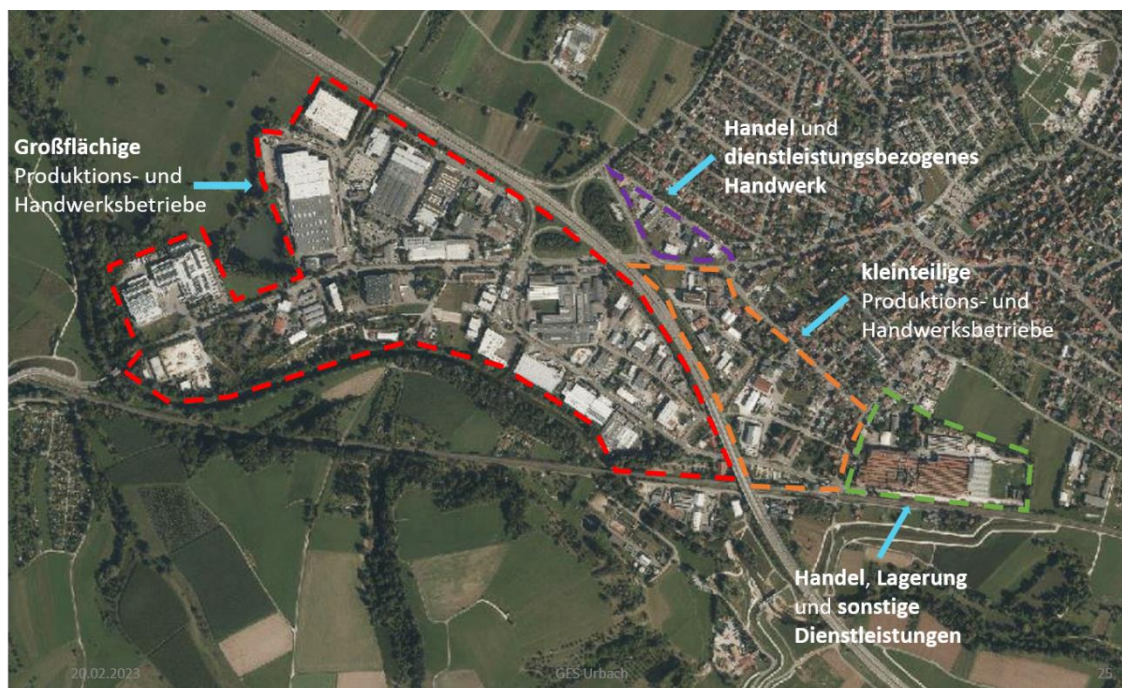


Abbildung 8: Die bestehenden Einzelgebiete und ihr Charakter | STEG 2023, google maps

3.2 Planungsflächenpotentiale

Als Planungsflächenpotentiale werden Flächen bezeichnet, die durch die vorbereitende Bauleitplanung im Flächennutzungsplan baurechtlich gesichert sind, jedoch noch nicht über einen gültigen Bebauungsplan und / oder entsprechende Erschließungsinfrastruktur verfügen. Die nachfolgend betrachteten Flächenpotentiale umfassen noch nicht entwickelte Gewerbeflächen als auch Mischgebietsflächen (häufig zu berücksichtigen) und gewerblich potentiell nutzbare Innenentwicklungspotentiale. Im Flächennutzungsplan sind für die Gemeinde Urbach folgende Flächenpotentiale bereits dargestellt:

- Die gewerbliche Baufläche „**Schraienwiesen**“ umfasst 9,47 ha und ist nördlich der B29 gelegen. Das Gebiet könnte sowohl dem Erweiterungsbedarf ansässiger Betriebe als auch der Neuansiedlung von Unternehmen dienen. Auf Grund der Größe und der landschaftlichen Qualität ist eine mögliche Entwicklung aktuell umstritten. Die Entwicklung der Fläche knüpft sich an diverse Bedingungen. Gleichzeitig bieten die Schraienwiesen die Chance die ökologische Wertigkeit von Gewerbegebieten zu schärfen und ein „nachhaltiges Gewerbegebiet“ zu entwickeln.
- Die gewerbliche Baufläche „**Auf der Au**“ umfasst rund 3,04 ha südlich der Austraße. Für die Erschließung des Gebiets sollte die verkehrliche Erschließung optimiert werden.
- Die Mischbaufläche „**Maiergärten**“ schließt nördlich der Austraße an die Gewerbepotentialfläche „**Auf der Au**“ an und wird mit ca.1,06 ha angegeben. Hier könnte ein gemischtes Quartier mit Wohnanteil und nicht störendem Kleingewerbe entwickelt werden. Als Potentialfläche für die gewerblichen Bedarfe ist die Fläche nicht relevant.
- Im Bereich der **Wasenstraße** ist eine Nachverdichtung in einem Volumen von 1,36 ha möglich. Im Osten ist die Gebietsentwicklung durch das FFH-Schutzgebiet Morgensand und Seelachen begrenzt.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Planungsflächenpotential von 14,97 ha, davon sind 30% Innenentwicklungspotential und nur eingeschränkt zur Deckung der gewerblichen Erweiterungs- und Neuansiedlungsbedarfe nutzbar.

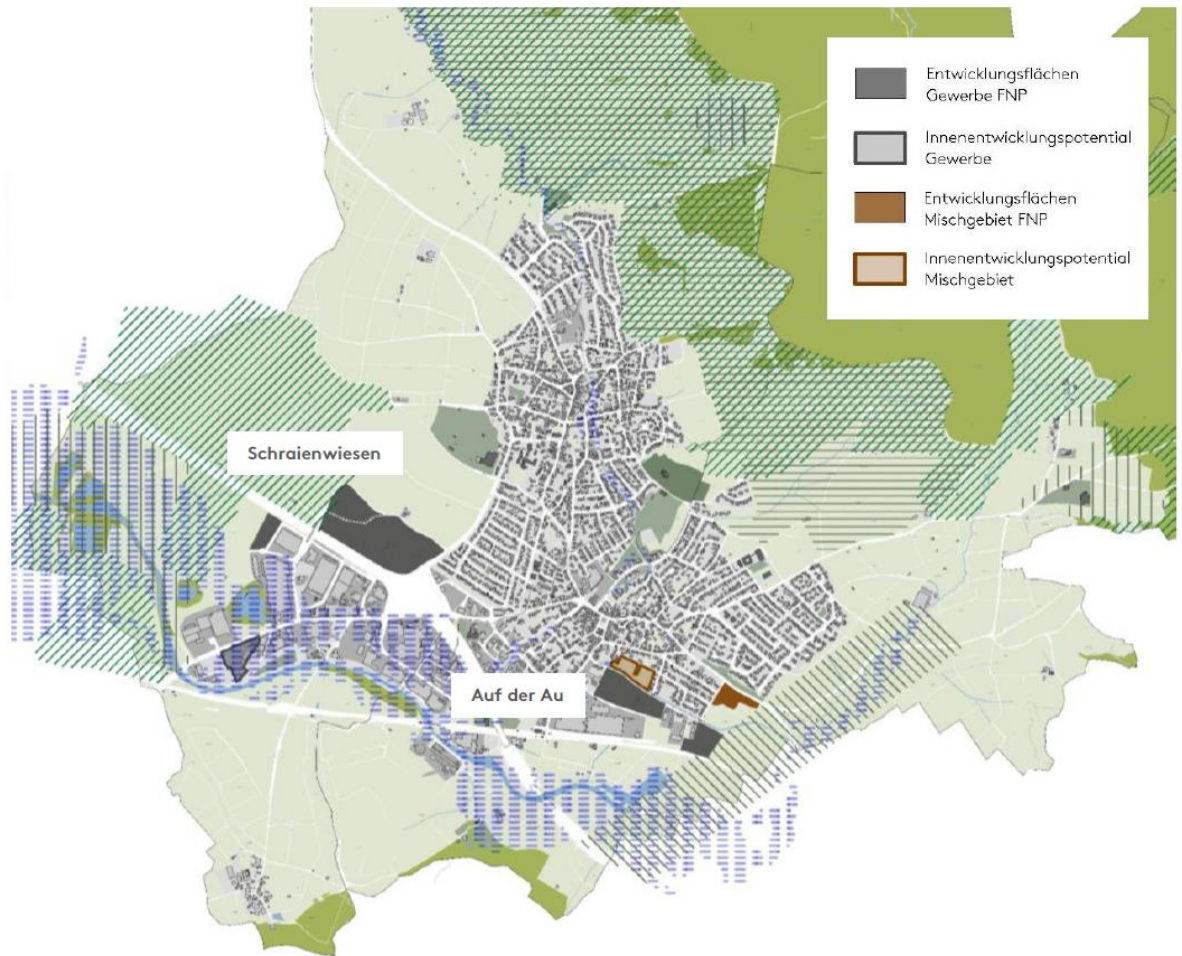


Abbildung 9: Entwicklungspotentiale | GEK Urbach

3.3 Potentialflächenbestand

Die Gemeinde Urbach verfügt gegenwärtig über nahezu keine Flächen oder Grundstücke, die Gewerbetreibenden angeboten werden können. Auch im Rahmen der Unternehmensbefragung haben die Betriebe darauf hingewiesen, dass keine ausreichenden Flächenpotentiale verfügbar sind. Diese Sachlage wurde durch die Vor-Ort-Analyse am 7./17. Juni 2022 bestätigt. Die bestehenden Gewerbegebiete in Urbach sind bereits nachverdichtet. Ein relativ großes Potential besteht theoretisch im Zusammenhang mit untergenutzten Flächen: hierunter fallen Gebäude mit einer geringen Höhe oder Ausnutzung des Grundstücks sowie funktional untergenutzte Flächen wie z.B. Parkplätze. Unter genutzte Flächen als größere zusammenhängende Flächen wurden im Bereich der Daimler- und Dieselstraße erfasst. Ein großes Maß an Leerstand wurde auf dem Konrad-Hornschuch-Areal festgestellt. Zusammenhängende Brachflächen sind in der Daimler-, Raiffeisen- und Konrad-Hornschuch-Straße zu finden. **Die Flächenpotentiale ermöglichen jedoch nur eine geringfügige Veränderung der Betriebe** und liegen nicht in einem Maß vor, dass der Bedarf der ansässigen Betriebe von ca. 4,8 ha und von möglichen Neuansiedlungen gedeckt werden kann. Zudem befinden sich die Flächen weitgehend in privatem Eigentum, was die Verfügbarkeit weiter einschränkt.

3.4 Nachfrage nach Flächen und die Bedarfe aus der Region

In der Region besteht gemäß der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) dringender Bedarf an Gewerbeflächen. Es besteht akuter Handlungsbedarf, da davon ausgegangen wird, dass die gewerbliche Transformation in den kommenden 3-5 Jahren stattfindet. Ein Standortverantwortlicher für ein Technologieunternehmen in Esslingen ist der Meinung: „Die wesentlichen Standortentscheidungen zu den Technologien der Zukunft werden innerhalb der kommenden zwei bis fünf Jahre fallen. Wenn die Region die hierfür erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stellen kann, werden zentrale Zukunftsentwicklungen an der Region vorbeigehen.“

In diesem Zusammenhang ist den ermittelten räumlichen Nachfrageschwerpunkten in der Region Sorge zu tragen. In der Region Stuttgart sind vor allem industrielle Nachfrageschwerpunkte zu finden. Urbach liegt im erweiterten Einzugsbereich des industriellen Schwerpunkts Waiblingen / Ludwigsburg. Schon jetzt fängt das Remstal vermehrt Flächenengpässe aus dem industriellen Schwerpunkt Stuttgart/Neckartal ab. Urbach liegt an der Schnittstelle zwischen den Regionen Stuttgart und Ostwürttemberg. In diesem Zusammenhang sind die daraus resultierenden Chancen zu fokussieren ohne die Risiken aus dem Blick zu verlieren. Vermehrt wird dabei auf die Ertüchtigung neuer Energieträger und Antriebstechnologien gesetzt (vergleichsweise Technologiepark „H2-Aspen“ Schwäbisch Gmünd, 42 ha).

Aufgrund der räumlichen Einflussfaktoren der „großen“ Industriezentren auf die Region, erscheint es unwahrscheinlich, dass ein „Global Player“ ausgehend von der Region Stuttgart nach Urbach zieht: Urbach ist kein autobahn- und flughafennaher Standort. Die Nachfrageschwerpunkte bzw. -korridore der Region liegen primär entlang der A8 und A 81 in Ludwigsburg und Böblingen. Die mögliche Verlängerung der S-Bahn bis Plüderhausen schafft Potential für Urbach und verstärkt die Bedeutung des Remstals als Ausweichstandorte für Stuttgart und das Neckartal. Jedoch wird auch Urbach von den Transformationen betroffen sein. Um einen Rückgang des Gewerbes vor Ort zu verhindern, muss sich Urbach neu erfinden bzw. weiterentwickeln können. Dafür braucht es ausreichend Flächen.

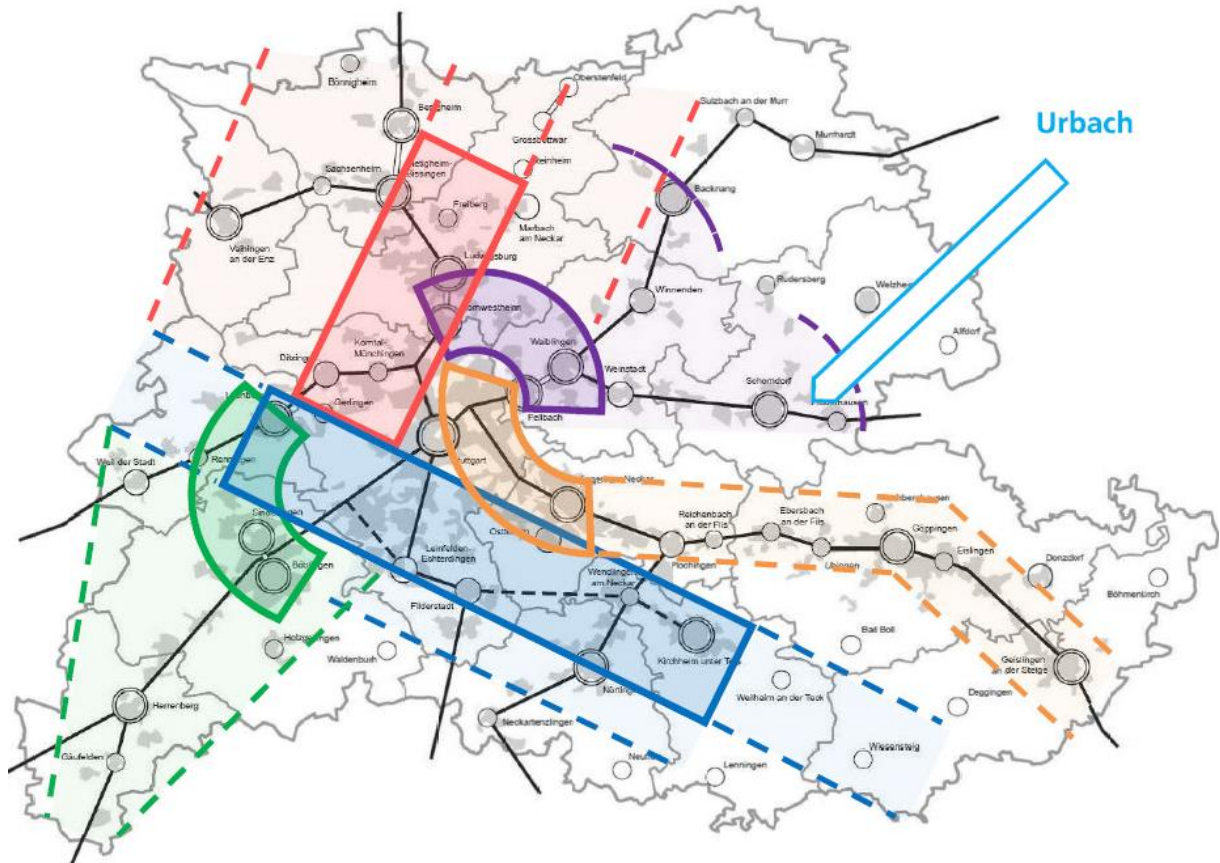


Abbildung 10: räumliche Nachfrageschwerpunkte in der Region Stuttgart | WRS 2022

Für Unternehmen aus dem Ostalbkreis stellt ein Standort in Urbach eine Verbesserung der Standortzentralität dar. Die Lage Urbachs „zwischen“ zwei Regionen, der Region Stuttgart und der Region Ostwürttemberg, kann aus diesem Grund, neben der entstehenden Konkurrenz, als Chance gewertet werden.

Die Unternehmen, die in den Jahren 2017-2022 Investitionen im Rems-Murr-Kreis getätigt haben, kamen zu 62 % aus dem Rems-Murr Kreis, zu 34 % aus Stuttgart. Nur 4% waren ursprünglich außerhalb der Region angesiedelt. Es legt den Schluss nahe, dass die Betriebe mit dem Ort bzw. der Region verwurzelt sind und mit einer gewissen Ortstreue zu rechnen ist.

Nach einer aktuellen Erhebung der WRS sind im Bereich Urbach / Rems-Murr-Kreis keine zusätzlichen Büroflächen bzw. maximal Büroflächen in Verbindung mit Industriestandorten erforderlich. Die Anzahl der Büroarbeitsplätze wird bis 2030 nicht mehr zunehmen. Die Auswirkungen durch mobile Arbeitsangebote und Homeoffice sind nach Meinung der WRS noch nicht abschätzbar. Charakterisiert man Urbach und seine Rolle in der Region fällt auf, dass Urbach eher „konservative Nutzungen“ wie das regionale Handwerk vorhält und kein Bürostandort ist. Es gibt weniger Mischnutzungen. Für künftige Gewerbeansiedlungen ist es wichtig, die „DNA/Identität“ von Urbach zu beachten: Das Gewerbe muss zu Urbach passen. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, eine Strategie für den Bestand und die Neuansied-

lung von klein- und mittelgroßen Produktions- und Handwerksbetrieben zu entwickeln. Weiterhin ist die Transformation von der Produktion hin zur Dienstleistung erkennbar. Betrachtet man die Investitionsfälle von 2017-2022 der Branchen nach Grundstücksgrößen² wird deutlich, dass in den Branchen Fahrzeug/Maschinenbau, ELT Technik, Logistik und Maschinenbau auf kleinen und mittleren Grundstücken (0,5 -5 ha) am häufigsten investiert wird. Darauf folgen kleinere Branchen wie Metallverarbeitung, Chemie- und Kunststoffindustrie, IT-Dienstleistungen und Großhandel. Branchen wie die Kreativwirtschaft oder der Tourismus haben einen geringeren Flächenbedarf und werden deshalb in der Betrachtung der Flächen durch die WRS weniger deutlich sichtbar.

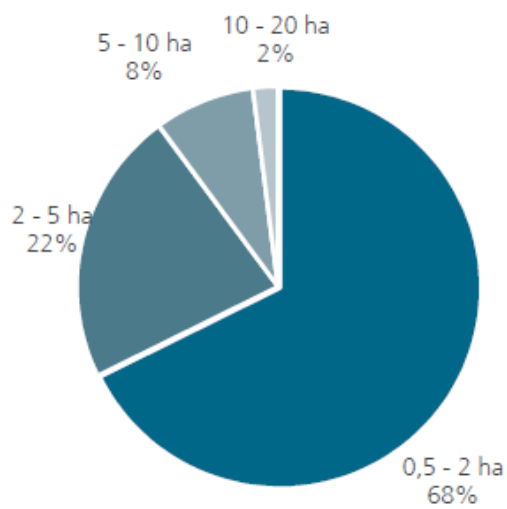


Abbildung 11: Gewerbeflächennachfrage Region Stuttgart 2012-2016 - Anteil der Projekte nach Größenklassen | WRS 2017

Co-Workingspaces sind aktuell eher in Schorndorf zu finden. Flächenbedarf für Transformationsprojekte sind zunehmen herausfordernd. Es herrscht ein großflächiger, robuster, zeitkritischer und hoch kompetitiver Standortwettbewerb. Die Unternehmen werden in die Nachbarorte mit mehr Flächenverfügbarkeit abwandern, wenn Urbach keine (passenden) Flächen anbieten kann. Aus Sicht der WRS besteht ein hoher Bedarf seitens kleiner und mittelgroßer Strukturen (zwischen 0,5 und 5 ha). Diese Flächen haben einen hohen Transformationsbezug.

² Quelle: WRS Investitionsstatistik 2022

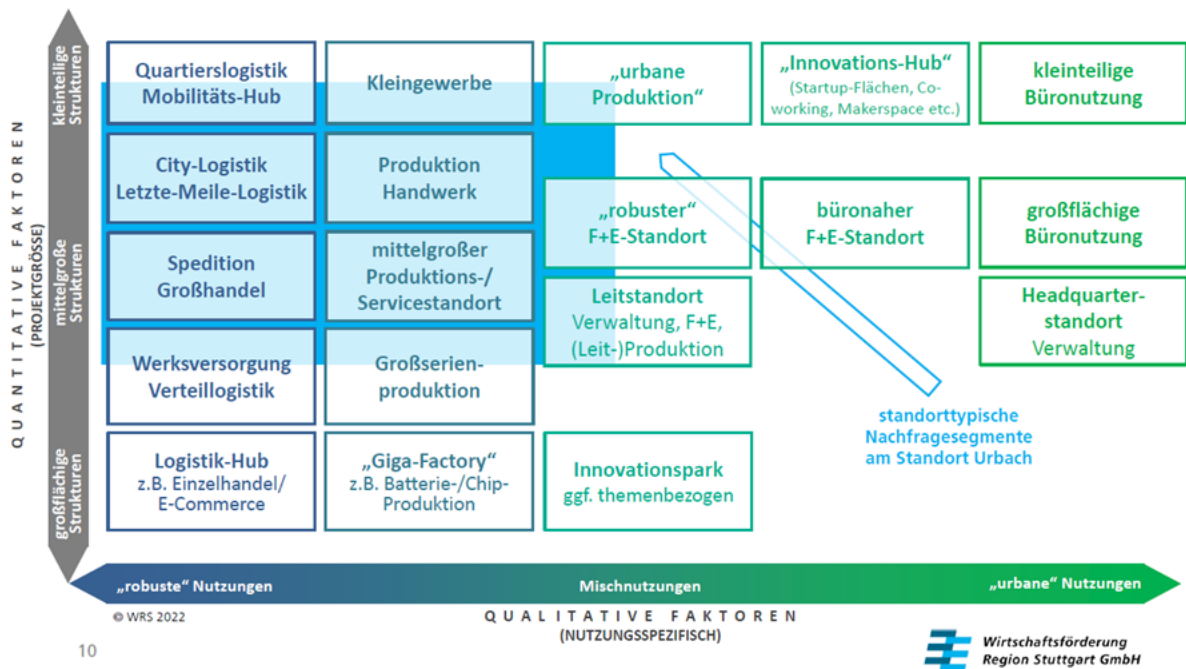


Abbildung 12: Projekttypen und Nutzungskonstellationen (Bedarfmuster) | WRS 2022

Zusammenfassend werden aus Sicht der Wirtschaftsförderung der Region Stuttgart am Standort Urbach künftig von nachfolgende Kriterien von Unternehmen nachgefragt werden:

- Regionaler/örtlicher Ansiedlungsbedarf
- Kleinere bis mittelgroße Strukturen und Flächen von 0,5 ha bis max. 5 ha
- Logistik (Quartiersbereiche, Last Mile, Spedition, Großhandel)
- Kleingewerbe
- Produktion im Handwerk
- Mittelgroßer Produktions- oder Servicestandort
- Büronutzungen ausschließlich im unmittelbaren Zusammenhang mit den vorgenannten Nutzungen

Kaum Entwicklungschancen werden gesehen für:

- Großflächige Logistik oder Produktion
- Innovationsparks
- Innovations-Hub
- Büronutzungen, Verwaltung u.ä.
- Urbane Produktion

Die künftige Gewerbeentwicklung sollte aus Sicht der WRS vorrangig der Standortoptimierung der vorhandenen Unternehmen dienen und ggf. maßvolles Wachstum in ähnlichen Branchen vorsehen. Eine Transformation hin zu vorrangig Dienstleistungsbranchen wird nur schwer zu realisieren sein.

3.5 Erkenntnisse aus der Gemeinderatsklausur

Im Mai 2022 erfolgte im Rahmen einer Gemeinderatsklausur die Diskussion im Gremium zur Zielsetzung der Gewerbeentwicklungsstrategie. Aus dem mit Gremium, Verwaltung und Bürgerschaft erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzepts 2035 (Reschl Stadtentwicklung, Stand 09.12.2021) geht hervor, dass grundsätzlich zur Stärkung und Erhaltung des Wirtschaftsstandorts Urbach eine aktive Gewerbeentwicklung erforderlich ist. Auf dieser Basis wurden folgende Fragestellungen (aus Sicht des Gremiums) diskutiert:

- Welche Anforderungen und Bedürfnisse bestehen an Weiterentwicklung des Gewerbebestands?
- Welche Anforderungen bestehen an das Ansiedlungsprofil / Ansiedlungskriterien bei Neuansiedlung von Gewerbe?
- In welchem Umfang, mit welcher Zielsetzung, mit welcher Priorisierung soll die Weiterentwicklung von Gewerbebestand und Potentialflächen erfolgen?

Neben den Bedarfen erfolgte eine Diskussion bezüglich Leitlinien und Qualitäten, die bei künftigen Neuentwicklungen anzustreben sind. Auf dieser Basis wurden folgende Fragestellungen (aus Sicht des Gremiums) diskutiert:

- Welche städtebaulichen Leitlinien/Qualitäten sollen Grundlage sein für künftige Entwicklungen?
- Welche Maßnahmen sollen im Sinne einer klimaangepassten, nachhaltigen Entwicklung Berücksichtigung finden?
- Wie kann Mobilität künftig nachhaltig in Gewerbegebieten umgesetzt werden?

Die Ergebnisse aus den Diskussionen sind nachfolgend thematisch nach Fragestellungen und Schwerpunkten zusammengefasst.

I Anforderungen und Bedürfnisse an Weiterentwicklung des Gewerbebestands	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen zur Bestandssicherung (Flächenreserven, Stärkung von Synergien, spezielle Ansiedlungspolitik)? ▪ Anforderungen an / Entwicklung von Standortqualitäten? ▪ Wo werden Transformationen erforderlich und wie äußern sich diese (Auswirkungen)? 	
Flächenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenpool neuer Gebiete, aktive Steuerung ▪ Alternative Grundstücksicherung und –vergabe (Erbpacht, Kauf, Rükckerwerb, Vorkaufsatzungen, etc.) ▪ Aktive, transparente Erwerbsstrategie ▪ Strategischer Grunderwerb, Baulandstrategie ▪ Aktivierung von Bestandsflächen, Steuerung Transformation und Nachverdichtung ▪ Preisermittlung für Bestandsgrundstücke ▪ Vergabekriterien
Gewerbestruktur / Gebietsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsunternehmen halten, erforderliche Flächenbedarfe zur Verfügung stellen ▪ aktive Bestandssicherung ansässiger Betriebe ▪ Qualifizierte Mitarbeitende über Qualitäten im Arbeitsumfeld „anwerben“ und halten ▪ Arbeitsplatzdichte erhöhen
Räumliche Anpassungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau / Verlängerung Steinbeisstraße erforderlich

II Anforderungen an Ansiedlungsprofil, Ansiedlungskriterien	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ spezifische Branchen? ▪ Stärkung lokaler Standortcharakter oder Erweiterung Cluster? ▪ Qualifizierung Arbeitsplätze, Innovation, Strahlkraft? ▪ Synergieeffekte für Bestand? 	
Branchenstrukturen / mögliche Betriebe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Inhaber:innen geführte Unternehmen ▪ Dienstleistungsbranche stärken, Innovation und neue Technologien ansiedeln, Energiesektor ▪ Start-Ups und Innovation fördern ▪ additive Fertigungsbetriebe ▪ digitale Entwicklung fördern ▪ Transformation im Bereich Automobil / Antrieb / Fertigung ▪ Betriebe mit Fokus auf Ökologie und nachhaltiger Innovation
Gebietscharakter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klimaneutralität anstreben, sauberes und leises Gewerbe ▪ Funktionstrennung prüfen, Mischgebiete vermeiden ▪ Nutzungsform „Urbanes Gebiet“ prüfen ▪ Barrieren zwischen Wohnen und Gewerbe wenn möglich abbauen, dabei aber auf die Vermeidung von Funktionseinschränkungen achten
Synergie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächentransformation aktiv steuern und ermöglichen ▪ Vernetzung von Betrieben vor Ort unterstützen

III Umfang, Zielsetzung, Weiterentwicklung Bestand und Potentialflächen

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandssicherung, gezielte Neuansiedlung - Fokus? ▪ Flächenmanagement, Zeitschiene, Flächenreserven? ▪ Priorisierung Flächen und Entwicklungszeiträume? 	
Flächenpotentiale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurzfristig verfügbares Angebot an neuen Potentialflächen schaffen – Ziel: 2 Jahre – welche Fläche ist verfügbar? ▪ bei Flächenzuschnitten differenzierte Anforderungen berücksichtigen (variable Flächengrößen) ▪ Brachflächen, untergenutzte Flächen aktivieren ▪ Zukunft Weidlerareal? Konversion in Richtung Wohnen und Dienstleistung?
Flächenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FNP-Potentiale entwickeln ▪ kurzfristige Entwicklung Potentialfläche Au (inkl. Erschließung) ▪ mittelfristige Entwicklung Schraienwiesen
Umsetzung / Kommunikation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunikation und Austausch mit ansässigen Unternehmen – Bedürfnisse Unternehmen ▪ Kommunikation Bürgerschaft - Bürgerforum

III Städtebauliche Leitlinien und Qualitäten für künftige Entwicklungen

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dichte und bauliche Ausnutzung, Umgang mit Ressource Boden? ▪ Anteile und Nutzung öffentlicher Flächen? ▪ Management, Koordination zur Optimierung von Flächensynergien (bspw. Parkraummanagement)? ▪ Qualitäten, Anforderungen an Grün- und Freiflächen 	
Grün	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufenthaltsqualität steigern ▪ Leuchtturmprojekt initiieren: Vereinbarkeit von Gewerbe und Ökologie ▪ Ökologische Aspekte in der Entwicklung berücksichtigen ▪ konsequente Durchgrünung, ausreichend Freiräume ▪ Baumstandorte vorsehen ▪ Ziel: ein Plus an Ökopunkten anstreben durch Erhöhung der Biodiversität und andere Maßnahmen
Konzeption	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dichte im Gewerbe erhöhen: Senken des Flächenverbrauchs durch vertikales Bauen ▪ Gesamtkonzeption der Bauflächen vorsehen, Synergien schaffen durch bspw. gemeinsame Parkkonzepte usw. ▪ Nutzungsmischungen wo möglich vorsehen (Gewerbe, Wohnen, öffentliche Nutzungen?) ▪ Wohnen und Arbeiten vereinen
Bau-, Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> ▪ klimagerechte Planungen in der Bauleitplanung umsetzen (Neuplanung und Änderungen) ▪ Zulässigkeiten von Baukörpern prüfen, Dichten ausschöpfen
Sonstige Anmerkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ digitale Infrastruktur optimal ausbauen ▪ Beispielprojekte als Zielbild: bspw. Campus Esslingen

IV Berücksichtigung Maßnahmen für klimaangepasste, nachhaltige Entwicklung

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wassermanagement, Entsiegelung, Durchlässigkeit ▪ Klimaschneisen, angepasste Begrünung ▪ Nachhaltige Beleuchtungskonzepte ▪ energetische Konzepte und Maßnahmen 	
Wassermanagement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ möglichst maximalen Rückhalt/Versickerung im Gebiet. möglichst Abfluss von Regenwasser vermeiden ▪ vorhandene Versiegelung verantwortungsvoll nutzen
Energie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ optimiertes Energiemanagement, Unterstützung bei Energiekonzeptionen ▪ Eigenenergieanteile maximal ausnutzen ▪ möglichst autarke Energieversorgung anstreben, Speichernetze aufbauen ▪ geringer CO₂-Fußabdruck der Baumaterialien ▪ klimaneutrales Gewerbegebiet anstreben

V nachhaltige Mobilitätsansätze

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbindung, Angebot ÖPNV, Umweltverbund, attraktive Last-Mile-Angebote ▪ Parkraumkonzept, -management ▪ Ausbau Netzstruktur E-Mobilität, alternative Verkehrskonzepte, Vernetzung Raumschaft 	
Parkraummanagement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkraum zentral steuern – Quartiersgarage ▪ Parkraumbewirtschaftung prüfen ▪ zentrales Parken aktiv forcieren
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung ÖPNV, Fuß- und Radwegebeziehungen in der Planung ▪ zentrales Mobilitätshaus ▪ alternative Mobilitätsansätze entwickeln ▪ ÖPNV-Angebote für Gewerbegebiete verbessern

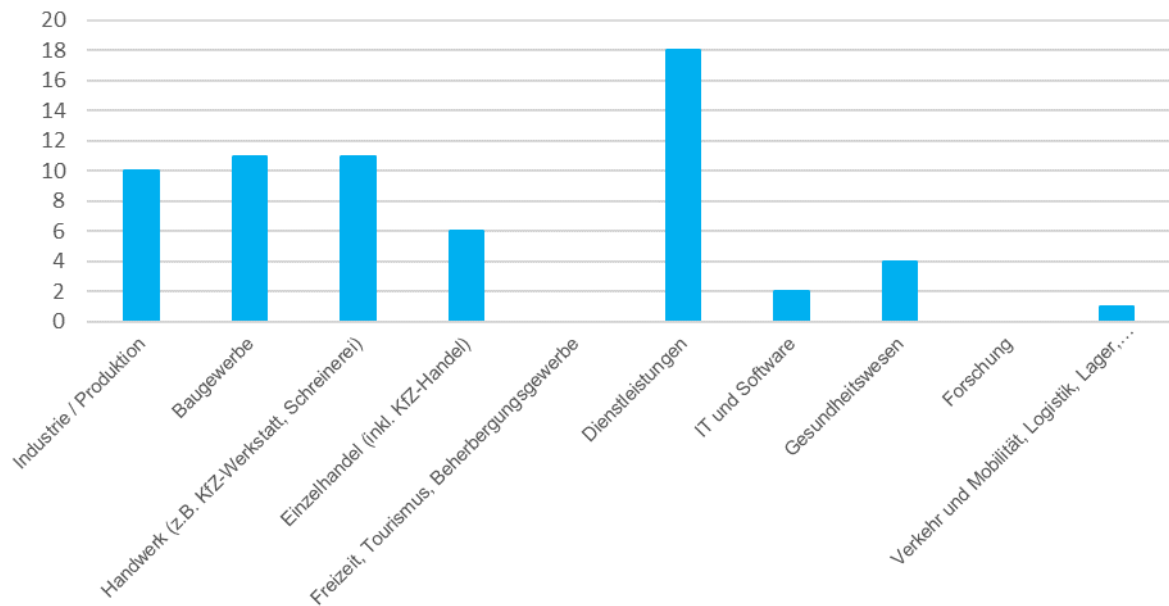
3.6 Erkenntnisse aus der Unternehmensbefragung

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung wurden im Mai 2022 auf Grundlage der Gewerbesteuerdaten 200 Unternehmen in Urbach schriftlich zur Teilnahme an der Unternehmensbefragung aufgefordert. Ergänzend wurden im Rahmen einer Pressemitteilung alle in Urbach ansässigen Unternehmen informiert. An der Befragung wurden Unternehmen beteiligt, die nur in Gewerbegebieten im Sinne des §8 BauNVO zulässig sind. Im Juni 2022 wurden die Gewerbebetriebe erneut schriftlich zur Teilnahme erinnert. An der Befragung haben 68 Betriebe teilgenommen, das entspricht etwa 25% der angeschriebenen Betriebe.

Die Kleinteiligkeit und Heterogenität wird durch die unterschiedlichen Schwerpunkte bzw. in Kapitel 3 als Gebietscharakter beschriebenen Merkmale unterstrichen.

Die Repräsentativität einer Unternehmensbefragung spiegelt sich durch die Branchenzugehörigkeit der Unternehmen und die Anzahl der Mitarbeiter wider.

Mit Ausnahme von Unternehmen aus den Bereichen Forschung, Freizeit, Tourismus und Beherbergungsgewerbe ist der Teilnehmerkreis aus den sonstigen Branchen in einem guten Mix vertreten.



Es liegt ein Schwerpunkt auf Handwerk, Produktionsgewerbe und auf Dienstleistungen: 32 der Befragten sind im Handwerk oder Produktionsgewerbe (einschl. Baugewerbe) tätig und 18 der Befragten im Dienstleistungssektor. Zwischen Handwerk, Produktionsgewerbe (mit Verkauf) und Baugewerbe besteht ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis. Die geringsten Anteile entfallen auf IT und Software sowie Verkehr und Mobilität.

I Betriebsstruktur und aktuelle Situation der Betriebe

Wie wird das Unternehmen geführt?

n = 68 / k.A. = 11

Unternehmen sind i.d.R. inhabergeführt

- Inhaber:innen geführt (65%)
- Familiengeführt (18%)
- Tochterunternehmen / Einzelunternehmen (3 Betriebe)

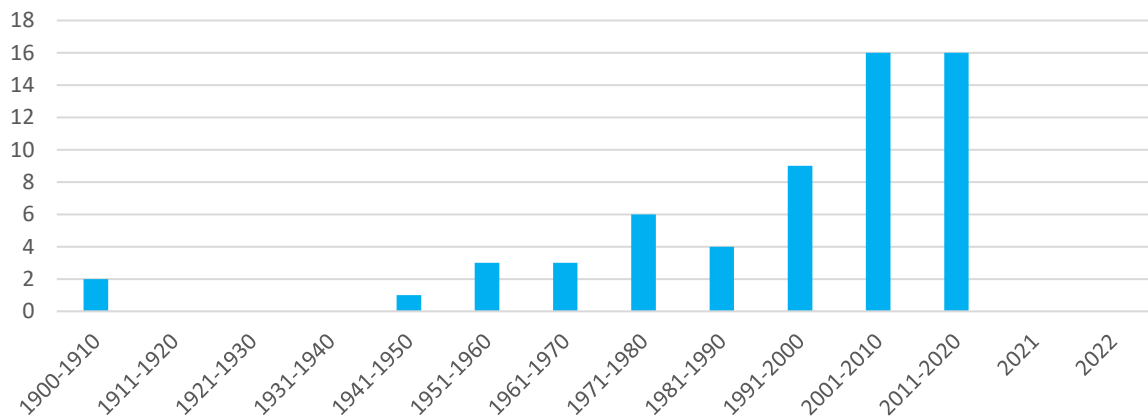
Entwicklungsphasen und Ansässigkeit der Unternehmen

n = 68 / k.A. = 11 bzw. 13

Unternehmen sind i.d.R. etabliert

60% der Unternehmen sind erst einen kurzen Zeitraum (maximal 31 Jahre) ansässig.

- Gründungsphase (1 Betrieb)
- Wachstumsphase (11 Betriebe)
- Etabliert (44 Betriebe)
- Betriebsübergabe (1 Betrieb)



Zugunsten einer besseren Lesbarkeit wurde ein 10-Jahres-Rhythmus dargestellt. Auffallend ist, dass 60% der heute ansässigen Betriebe seit ca. 31 Jahren dort ansässig sind. Ein „Zuzug-Boom“ ist im Zeitraum zwischen 2001 und 2020 zu erkennen. Unklar bleibt, wie und ob der massive Zuzug begünstigt wurde.

Beschäftigtenanzahl

n = 68 / k.A. = 12-36

Die meisten Betriebe haben zwischen 1 und 20 Beschäftigte

Die meisten Beschäftigten sind in Vollzeit tätig

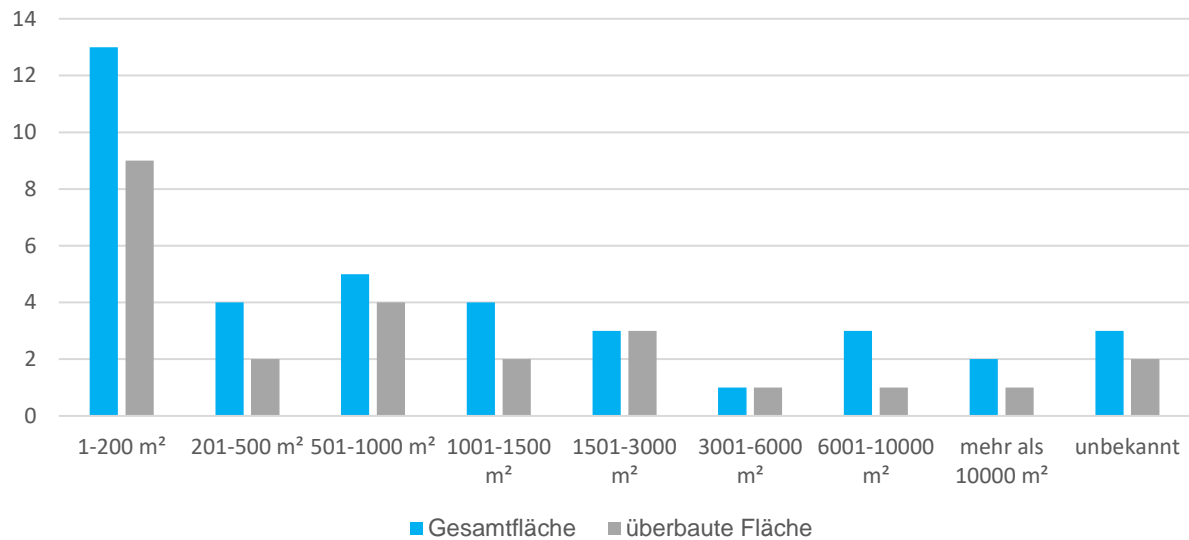
I.d.R. sind die Betriebe Kleinunternehmen. Nur 10 Betriebe haben mehr als 20 Beschäftigte.

- Beschäftigte in Vollzeit (25 Betriebe, 50-100%)
- Beschäftigte in Teilzeit (31 Betriebe, 0-24%)
- Geringfügig Beschäftigte (36 Betriebe)
- Beschäftigte als Auszubildende (32 Betriebe)

Größe der Betriebsgrundstücke

n = 68 / k.A. = 32-54

Die meisten Betriebe haben kleine Betriebsgrundstücke (zwischen 1 und 200 m²).



Die Größen der Betriebsflächen wurden zugunsten einer besseren Lesbarkeit in Quadratmeterspannen unterteilt. Ebenfalls erfolgt die Unterteilung in „Betriebsfläche gesamt“ und „überbaute Fläche“.

Bei der Betrachtung der Grafik wird ein Schwerpunkt auf Gesamtflächen zwischen 1 und 200 m² sowie zwischen 501 und 1.000 m² und 1.001 und 1.500 m² deutlich: 19% haben Grundstücke zwischen 201 und 1.500 m². Nur zwei Unternehmen haben Grundstücke, die größer als 10.000 m² sind.

Es ist anzunehmen, dass sich viele Klein- und Kleinstbetriebe im Gewerbebesatz finden lassen. Sie finden jedoch auch einzelne großflächige Unternehmen. Die Kleinteiligkeit und Heterogenität werden durch die unterschiedlichen Schwerpunkte unterstrichen. Bei der überbauten Fläche ist dieser Schwerpunkt ebenfalls bei 1 bis 200 m² sowie 501 bis 1.000 m² und 1.501-3.000 m² erkennbar. 32 bzw. 54 Befragte machten keine Angaben.

II Veränderungsbedarfe

Ausgehend vom Bestandsgewerbe besteht ein Flächenbedarf von 4,8 ha. D.h. es besteht ein zusätzlicher Flächenbedarf von durchschnittlich rd. 4.350 m² zusammenhängender Fläche, davon wird rund die Hälfte überbaut.

Relevanz der Befragung für die Unternehmen

n = 68 / k.A. = 30

Die Befragung ist für ein Viertel der Unternehmen relevant. Die meisten machen keine Angabe.

- relevant (26%)
- nicht relevant, keine Flächenerweiterung geplant (25%)
- nicht relevant, Betriebsaufgabe (10%)

Transformationsbedarf

n = 68 / k.A. = 33

Die meisten Betriebe sehen keinen Transformationsbedarf (49%).

Eine Transformation ist kurz- mittelfristig angedacht.

Transformationsbedarf besteht hinsichtlich einer energetischen Sanierung bzw. Veränderung in der Energieversorgung oder in Betriebsabläufen.

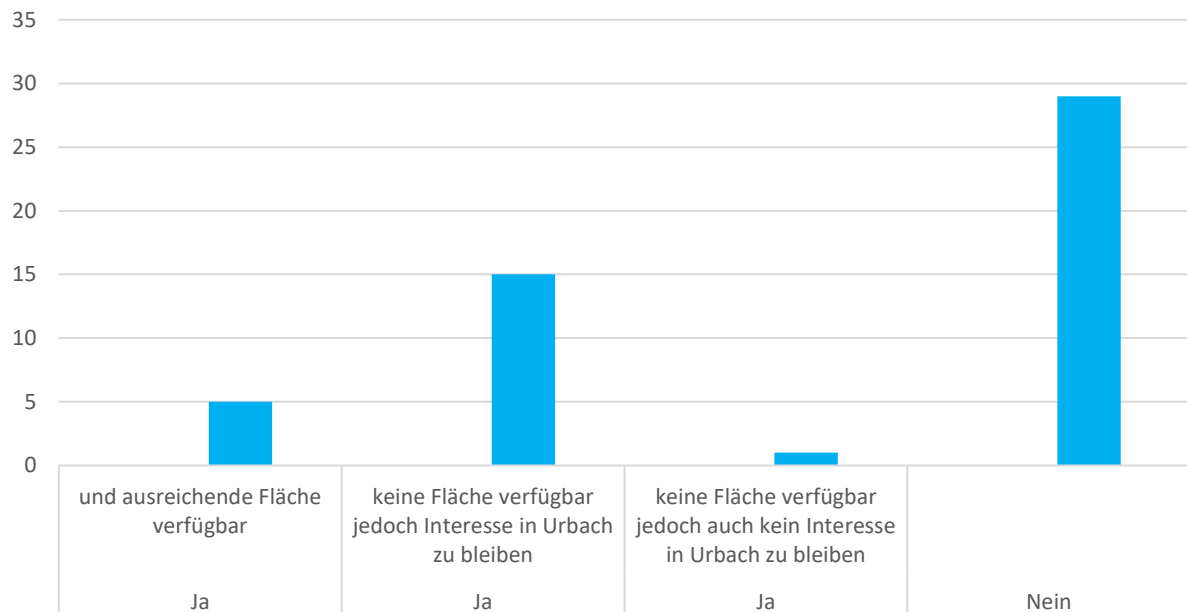
Erweiterungsabsichten

n = 68 / k.A. = 66

15 Betriebe haben Interesse an einer Standorterweiterung in Urbach.

Aktuell ist keine passende Fläche verfügbar.

Bei einer möglichen Erweiterung auf dem Betriebsgrundstück ist mit baulichen Veränderungen sowie einer veränderten Erschließung zu rechnen.

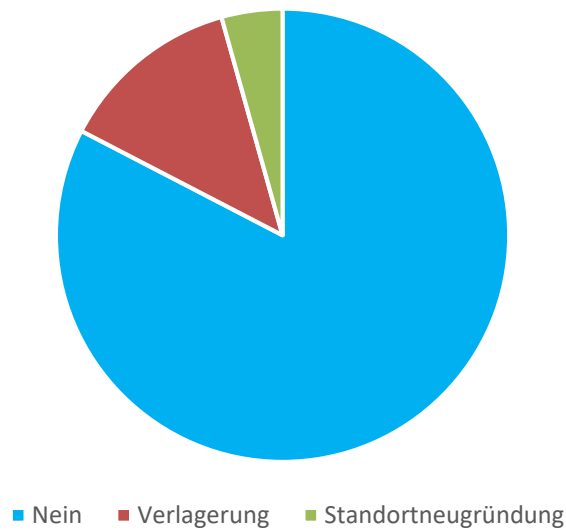


Insgesamt spricht die Auswertung für eine gewisse Attraktivität wie für ein gutes und heterogenes Flächenangebot in den Gewerbegebieten.

Die Erweiterung auf dem Betriebsgrundstück sind mit baulichen Veränderungen sowie einer veränderten Erschließung verbunden. 3 Betriebe benötigen für die Erweiterung weitere Flächen. 1 Betrieb gibt an, dass hinsichtlich der Energieversorgung eine Autarkie des Unternehmens angestrebt wird. Aus diesem Grund sind Anpassungen bestehender Flächen und Gebäude notwendig.

Betriebsverlagerung / Standortneugründung

Die Unternehmen sehen i.d.R. keinen Veränderungsbedarf.
Für die Betriebe die eine Erweiterung planen, gilt es geeignete Flächen anzubieten.

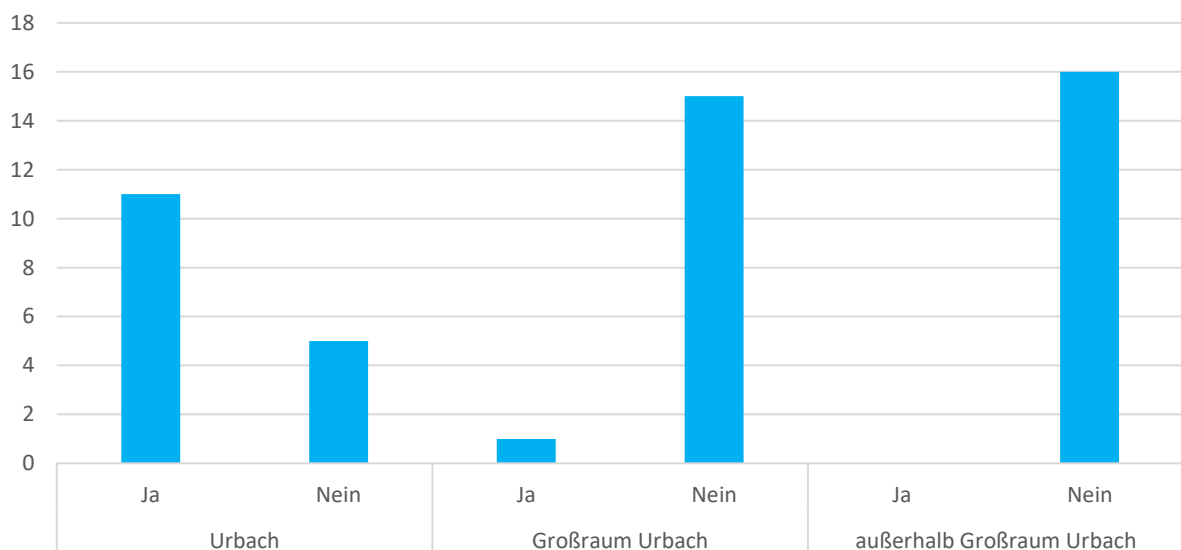


Im Hinblick auf die Betriebs- und Geschäftsentwicklung sehen 43% keinen Veränderungsbedarf. Verknüpft mit den Zeitspannen der Betriebsansiedlungen lässt sich dies positiv einordnen, dass die Betriebe aktuell keinen Bedarf an einer Neuregelung haben. 7% planen die Erweiterung am bisherigen Standort. 22% haben Erweiterungsabsichten. Für diesen Anteil gilt es in einem weiteren Schritt geeignete Flächen zu finden und die Verfügbarkeit der Flächen ausreichend zu kommunizieren.

Standort

n = 68 / k.A. = 1

68% der Unternehmen möchten in Urbach bleiben.



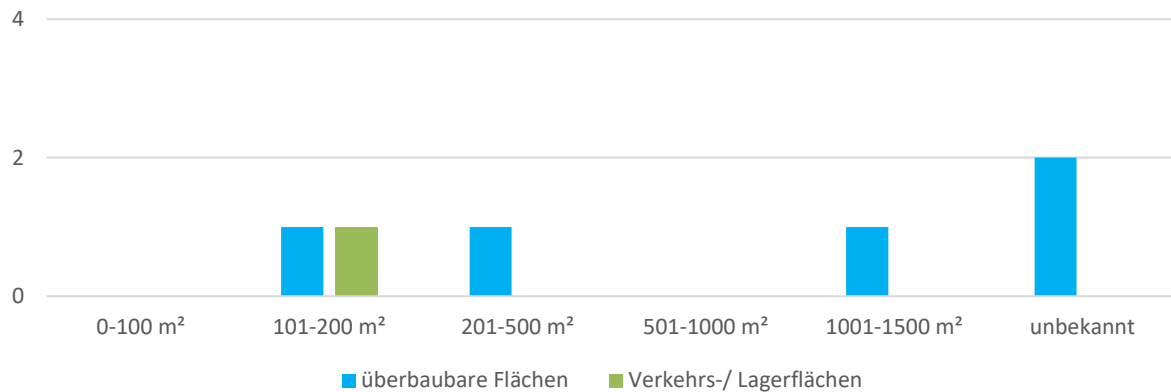
Als mögliche Standorte werden bestehende Gewerbegebiete sowie die neu zu schaffende gewerbliche Baufläche „Schraienwiesen“ genannt.

Einige Handwerker, Industriefirmen und Freiberufler mit dem aktuellen Bauplatzangebot nicht zufrieden und überlegen ihren Firmensitz von Urbach weg zu verlegen.

Reserveflächen

n = 68 / k.A. = 1

**Im Bestand bestehen geringe Flächenreserven.
Wenn Reserveflächen vorhanden sind, sind sie zwischen 101-500 m² bzw. 1.001-1.500 m² groß.**



III Erfordernisse für die Entwicklung neuer und bestehender Flächen

Nachbarschaften

n = 68 / k.A. = 40-45

Geringes Konfliktpotential in der Nachbarschaft mit öffentlichen Nutzungen, Wohnnutzung, Handel sowie andere gewerbliche Betriebe aus Gewerbe, Industrie und Dienstleistung.

Die Nachbarschaften werden zu 65% als nicht konfliktbehaftet beschrieben.

- Geringes Konfliktpotential: 1 Betrieb, der nach der 4. Immissionsschutzverordnung genehmigungspflichtig ist (es sind keine weiteren geplant)
- Verträgliche Betriebszeiten: 6% der Betriebe im 2-Schicht- bzw. 3-Schicht-Betrieb
- Probleme hauptsächlich mit Behörden hinsichtlich planungsrechtlicher Aspekte wie Baugenehmigungen und Anforderungen ausgehend von Bebauungsplänen.

Mögliche Synergieeffekte

n = 68 / k.A. = 35-44

Rund 36% der Befragten sehen Synergieeffekte sowohl in ergänzenden Nutzungen als auch im Zusammenschluss von Angeboten.

Wenige Betriebe sind bereit aktiv an synergetischen Prozessen mitzuwirken.

- Synergien in der Nachbarschaft der Betriebe (10 Nennungen) und in ergänzenden Nutzungen (7 Nennungen)
- Synergieeffekte mit folgenden Nutzungen: Drogeriemarkt, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel mit Tagungsräumen und hochwertiger Gastronomie, Gründer- und Ideenwerkstatt, Dienstleistungsangebote, medizinische Infrastruktur, Handwerksbetriebe, ergänzende Betriebe im Metallbau /-verarbeitung, Baustoffhandel
- Nutzen aus Synergetischen Effekten: Gewinnung und Vermarktung überschüssiger regenerativ erzeugter elektrischer Energie, kürzere und schnellere (Transport-) Wege
- Synergieeffekte im Zusammenschluss von Nutzungen und Angeboten, wie: Parkrau-

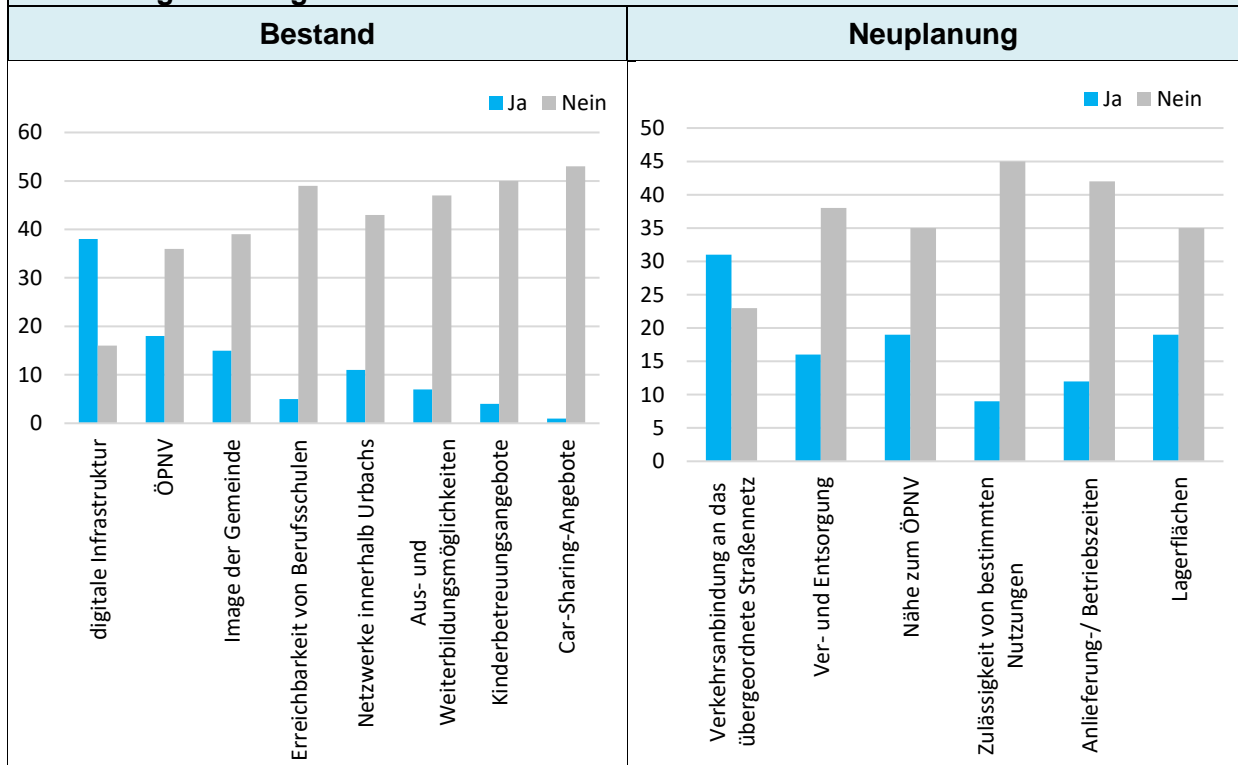
- mangebot, Mobilitätskonzept, soziale Infrastruktur inkl. Tagungsräume
- Aktiv mitwirken bei: Parkraumangebot, Bürogebäude für Freiberufler, Expertise im Bereich „Aufstockung in Holzfertigbauweise“

Wichtige Standortfaktoren für Bestand und neue Gewerbeflächen

n = 68 / k.A. = 14-16

Bei bestehenden Gewerbeflächen liegt der Fokus auf der digitalen Infrastruktur. Die Verkehrsanbindung ist besonders wichtig für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen.

Im Konrad-Hornschuch-Areal und für das Gewerbegebiet Maiergärten/Au muss die Erschließung ertüchtigt werden.



- ➔ Wirtschaftsförderung wirbt aktiv **innovative Unternehmen oder Forschungseinrichtungen** an
- ➔ Entwicklung mit einem **Fokus auf Zukunftstechnologien** (z.B. Wasserstoff, E-Mobilität, Leichtbau, ...)
- ➔ **Verbesserung des Anteils der Dienstleistungs- und Forschungsunternehmen** (z.B. Softwareunternehmen, Automatisierungstechnik, ...)
- ➔ **Zusätzlicher Flächenbedarf für Handwerk und Industrie**

Wie kann die Gemeinde Urbach die Betriebe unterstützen?

n = 68 / k.A. = 31

Die Betriebe wünschen sich mehr Unterstützung von der Gemeinde(verwaltung).

- Unterstützung wird vor allem in folgenden Bereich gewünscht: Angebot an Erweiterungsflächen, Verbesserung der techn. Infrastruktur (Glasfaseranschluss), Senkung von Abgabekosten, Ertüchtigung der Erschließung, Ermöglichung von Flexibilität bei Bebauung, Fläche und Aufträgen, Zur Verfügung stellen von Bauplätzen
- 13% der Betriebe wünschen sich aktive Unterstützung

Klimaanpassungsmaßnahmen der Betriebe

n = 68 / k.A. = 29

Mehr als die Hälfte der Betriebe befürworten die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen und würde diese unterstützen.

Mögliche Maßnahmen

- Klimafreundliche Freiflächengestaltung, Erhöhung Grünanteil
- Maßnahmen im Hochbau
- Nahenergiekonzept, klimaneutrale Energiegewinnung
- Sorgfältiger Umgang mit Regenwasser
- Betriebsinterne Veränderungen
- Beleuchtung mit LED

Unterstützung durch die Gemeinde Urbach wird vor allem in folgenden Punkten gesehen:

- schnellere und zuverlässigere Entscheidungswege
- Direktzuschüsse ohne Kredit bei der KfW-Bank
- Geeignete Infrastrukturmaßnahmen zur Speicherung und Verteilung von überschüssigem Strom (z.B. mit Wasserstoff)
- Umweltbewusste Planung von Bauprojekten
- Unterstützung bei der Erstellung von Konzepten
- Staatliche Förderung bzw. Unterstützung durch Fördermittel
- Verbesserung der Finanzierbarkeit

Erkenntnisse

Urbach verfügt über ein gutes und heterogenes Flächenangebot. Die bestehenden Flächen und Gebiete sind attraktiv für die Unternehmen. Die ansässigen Unternehmen haben einen zusätzlichen Flächenbedarf von 4,8 ha. Dieser ist im Bestand nicht vorhanden. Die Unternehmen haben selbst keine Reserveflächen zur Verfügung und brauchen weitere Flächenoptionen, um in Urbach bleiben zu können. 68 % der Unternehmen möchten gerne in Urbach bleiben. Für diese gilt es passende Flächen bereitzustellen.

Eine zukünftige Gewerbeentwicklung knüpfen die Gewerbetreibenden an die Ertüchtigung der Verkehrserschließung. Im Bestand soll die digitale Infrastruktur ausgebaut werden.

Mehr als die Hälfte der Betriebe befürwortet die Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Im Rahmen der Befragung zeigen die Gewerbetreibenden folgende Verbesserungsvorschläge und Entwicklungsperspektiven auf:

Verbesserungsvorschläge im Untersuchungsgebiet

- Auflösung der starren Unterscheidung zwischen Gewerbe- und Mischgebiet
- Eher Gliederung des Gebietes
- Transparente Darstellung von Flächenpotentialen
- Bündelung von Betrieben zu gemeinschaftlichen Gewerbeformen
- Plattform bzw. Netzwerk zum Austausch zwischen Schulen und Betrieben
- Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, v.a. für Mittelstand

Entwicklungsperspektiven

- Ausnutzen von Reserveflächen
 - ➔ Nachverdichtung im Bestand
 - ➔ Aufstockung der Betriebe
- Standortverlagerung und Transformation
- Entwicklung neuer Gewerbeflächen mit Ansiedlungsprofil „nachhaltiges Gewerbe“

3.7 Erkenntnisse aus weiteren Befragungen³

Zur Ermittlung der Qualität und Ausprägung künftiger Gewerbeentwicklungen wurden im Oktober 2022 zusätzlich sowohl die Auszubildenden und jungen Mitarbeitenden der ansässigen Betriebe (nachfolgend Azubi-Befragung) als auch die Jugendlichen und jungen Erwachsenen der Gemeinde Urbach (nachfolgend Jugend-Befragung) befragt. Die Jugend-Befragung erfolgte offen und wurde durch die lokale Presse entsprechend angekündigt

Teilnahmeresonanz

An der offenen Befragung haben 41 Personen teilgenommen. Durchschnittlich sind die Teilnehmenden zwischen 11 und 25 Jahren alt. 22% der Teilnehmenden sind in der Schule. 80% der Befragten wohnen in Urbach.

An der Befragung der Auszubildenden und jungen Mitarbeitenden haben 15 Personen teilgenommen. Die Teilnehmenden waren durchschnittlich zwischen 19 und 26 Jahren alt. Ein Drittel ist in der Elektrobranche beschäftigt. Ein Großteil der Befragten wohnt in der (direkten) Umgebung von Urbach oder in Urbach selbst.

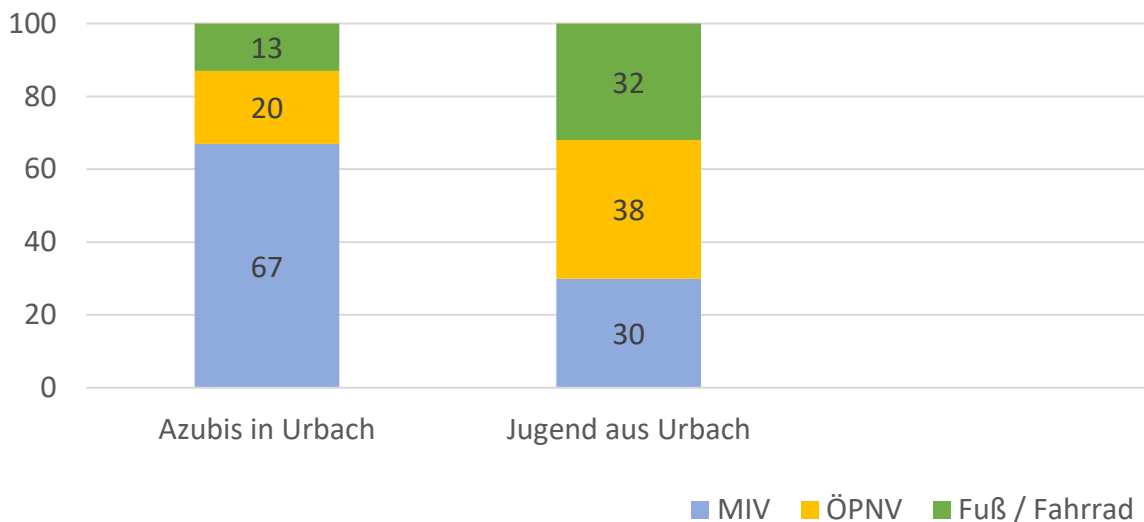
Die Inhalte der Befragung ähneln sich, daher ist eine Gegenüberstellung der Ergebnisse im Folgenden möglich.

³ Die ermittelten Erkenntnisse sind Tendenzaussagen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Anzahl der Teilnehmenden keine statistische Belastbarkeit der Ergebnisse vorliegt.

Mobilität

Der durchschnittliche Arbeitsweg dauert 29-35 Minuten und wird zumeist mit dem Auto zurückgelegt.

Personen in Urbach kommen bzw. wollen mit dem Fahrrad oder zu Fuß zur Arbeit kommen.



Auszubildende

Jugend

Zur Arbeit kommen:

- 67% mit dem Auto
- 20% mit Bus und Bahn
- 13% zu Fuß

6 Personen wollen etwas daran ändern

Zur Arbeit kommen möchten:

- 36% mit dem Fahrrad
- 31% mit Bus und Bahn
- 28% mit dem Auto

1 Person möchte daran etwas ändern

Befragte, die mit dem ÖPNV zur Arbeit kommen müssen aktuell einen Zeitaufwand von 45 min – 1 Stunde in Kauf nehmen.

Die Befragten gaben an, dass ein Zeitaufwand von 30 min in Ordnung wäre.

Folgende Änderungen werden gewünscht:

Verbesserung der Busanbindung zwischen Bahnhof und Ort

Im Sommer mehr Fahrrad fahren

Führerschein machen

Arbeitsort = Wohnort?	Wohnort = Arbeitsort?
Nähe von Arbeits- und Wohnort	
80% aus der Auszubildenden Beteiligung möchten in Urbach wohnen	27% aus der Jugendbeteiligung möchten in Urbach arbeiten
Gründe: guter Arbeitsplatz, gutes Betriebsklima, passende Gehaltsvorstellungen, Heimatverbundenheit	Gründe: Heimatverbundenheit, Nähe zum Wohnort, kurze Wege

<u>Nutzungen</u>	
Der durchschnittliche Arbeitsweg dauert 29-35 Minuten und wird zumeist mit dem Auto zurückgelegt. Personen in Urbach kommen bzw. wollen mit dem Fahrrad oder zu Fuß zur Arbeit kommen.	
Wie verbringe ich die Mittagspause bzw. deine Freizeit?	
Auszubildende	Jugend
Die meisten Auszubildenden verbringen ihre Mittagspause folgendermaßen: <ul style="list-style-type: none"> - Mit Essen - Etwas für sich zu machen - Gemeinsam mit Kolleg:innen 	Die meisten Jugendlichen verbringen ihre Mittagspause bzw. Freizeit folgendermaßen: <ul style="list-style-type: none"> - Draußen - Mit Essen - Mit Freunden / Kolleg:innen - Mit Sport
Dabei werden gastronomische Angebote, ein Ort in der Natur und Treffpunkte vermisst.	Dabei werden ein entspannter Ort draußen und drinnen sowie gastronomische Angebote vermisst.
Faktoren, die Urbach zu einem Wohlfühl(arbeits)ort machen können sind die Naturnähe der Arbeitsstätte, bessere/kürzere Arbeitswege, Parkplatzangebot, gastronomische Angebote für die Mittagspause, ein kollegiales Umfeld, ein starkes privates Umfeld und die Möglichkeit Zeit für sich zu haben.	
Zur Erholung nach dem Feierabend machen wir gerne: Sport (auch gemeinsam mit Freunden) Entspannen uns Treffen uns mit Freunden Spaziergänge	

Es besteht ein großes Interesse an Sport- und Freizeitangeboten am Arbeitsplatz.

Vorgeschlagen werden:

Sportangebote draußen wie: Trimm-Dich-Pfad, Flow-Trail, Basketball, Tanzen, Crossfit, Rückgymnastik, Yoga, Fußball, Schwimmen

Die Integration von Bewegung in den Berufsalltag z.B. in Form von Bewegungspausen und Sportangebote nach der Arbeit

Bessere Information über die Angebote des Sportvereins

Allgemeine Fitnessangebote mit entsprechenden Sanitäreinrichtungen und Rabatten für Mitarbeitende

Freizeitangebote wie: Paintball, Bowling, Ausflüge wie z.B. Theaterbesuche

Weitere gastronomische Angebote wie z.B. ein Dönerladen

Weitere Nutzungen und Angebote, die vorgeschlagen werden sind:

Angebote im Grünen

Treffpunkte wie z.B. weitere Jugendhäuser

Nutzungen wie eine Kneipe

Wellnessangebote

Ausreichend, kostenfreie Parkplätze

Nachhaltigkeit (Schonender Umgang mit Ressourcen und Energie, Klima und Ökologie)

Die Themen soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit sind beiden Gruppen sehr wichtig.

Potentiale für die Verankerung der Themen soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit in den Unternehmen

- Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen und der Gemeinde (z.B. regelmäßige Austauschplattformen oder Finanzierung von ehrenamtlichen Angeboten im Ort)
- Wartung und Instandhaltung der bestehenden Infrastruktur seitens der Gemeinde
- attraktive Konditionen für die Standortwahl von Unternehmen durch Gewerbesteuer und vorhandener Infrastruktur und schnellen bürokratischen Verfahren
- mehr Schulungen für Jugendliche und eine größere Unterstützung beim Ausbau grüner Energiequellen.
- Der Unterstützung von Start-Ups
- Der Erneuerung bestehender Bebauungsgebiete: Umfunktionierung bestehender Gebäude, Renovierung von Parks und Plätzen
- Die Erhöhung des Fokus auf E-Mobilität /Eindämmung des Pendlens bzw. dessen umweltfreundliche Gestaltung
- Die Erhöhung des Fokus auf Natur- und Umweltschutz z.B. Wildblumenwiesen für Bienenpopulationen

Sorgen im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen

- Kein ausreichender Natur- und Umweltschutz
- Zunehmende Verschuldung: Priorisierung von Geldern und „Sparen lernen“

Eine Entwicklung neuer Gewerbegebiete wird an bestimmte Rahmenbedingungen geknüpft.⁴

Wieso wird die Entwicklung neuer Gebiete abgelehnt?

- Sorge vor Verkehrschaos / Lärmchaos
- Sorge vor einem Naturverlust
- Ablehnung aus sentimental Gründen wie Heimatverbundenheit und Kindheitserinnerungen

Rahmenbedingungen für eine Gewerbegebietentwicklung

- Ökologische Nachhaltigkeit des Gebietes und der Betriebe
- Herstellung von Aufenthaltsqualität
- Arbeitsweg: Gute Anbindung an den ÖPNV, den Radverkehr und die B 29

⁴ Mehrfach wurde angemerkt, dass sich die Fragen auf eine Gewerbeentwicklung beziehen und damit „parteiisch“ seien, da keine Gewerbeentwicklung gewünscht sei. Aus der Befragung der Betriebe und aus dem Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2021 ergab sich der Bedarf an einer gewerblichen Entwicklung zur Standort-sicherung und Entwicklung. Die Strategie befasst sich nicht mit der Entwicklung einzelner Flächen und der Frage, ob eine Entwicklung eines bestimmten Gebiets notwendig ist. Die Strategie steht für übergeordnete Entwicklungsziele und Leitlinien.

- Das Gebiet muss flexibel bleiben und sich an zukünftige Anforderungen anpassen können
→ ergänzend Wohnungsangebote schaffen
- Ausschluss von Logistikern
→ stattdessen: qualifizierte Arbeitskräfte (IT, Forschung), verschiedene Einkaufsmöglichkeiten (Fabrikverkäufe)
- Zusätzliche Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand
- Grünflächen müssen als Ausgleich erhalten werden
- Berücksichtigung von: Hochwasserschutz und Naturschutz, Eignung Baugrund, Lärmverträglichkeit, zusätzliche Straßenbelastungen
- Energieversorgung: Photovoltaikanlagen, E-Mobilität

Entwicklungspotentiale in Urbach

Im gastronomischen sowie im Sport- und Freizeitangebot besteht Entwicklungspotential

- Ausbau des Angebots an Sportstätten und Sportplätzen
→ Bestehende Angebote z.B. Wittumhalle stark ausgelastet
- Die Erhöhung der Auswahl an Cafés und Low-Budget-Gastronomie wie Dönerläden oder Pizzerien
- Eine bessere Digitalisierung an den Schulen / Schulen besser pflegen
- Allgemein mehr Freizeitangebote für Jugendliche z.B. Bikepark, Wellnessangebote
- mehr Feste wie Schnitzfetzede / Verbesserung des Nachtlebens
→ Erhöhung der Sicherheit bei Nacht
- Ein zentraler gelegenes und damit attraktiveres Jugendhaus
- Investition ins Freibad (Sprungbrett, Rutsche)
- Erhöhung des Anteils an akademischen Arbeitsplätzen
- Verbesserung der Infrastruktur (Taktung ÖPNV, Verkürzung Arbeitswege)
- Steigerung des Einzelhandelsangebots (Drogerie)
- Verbesserung und Instandhaltung der Waldwege (Bärenhof) sowie der Natur / Fokussierung Klimaschutzmaßnahmen (Wunsch auf Natur zu schauen: Wirtschaft und Naturschutz gleichgewichtet verfolgen)
- Sanierung des Ortskerns Oberurbach (*Hinweis: Verfahren wird vorbereitet*)
- Bestehendes Hotel als Übernachtungsangebot für Monteure, Kunden und Besucher

Entwicklungspotentiale die in der Gewerbeentwicklung gesehen werden:

- Ansiedlung eines Industrieclusters
→ Bewerbung mit „Standort im Grünen“
- Fokus auf die Branchen Metall und Holz
- Nachverdichtung im Bestand, Aufstockung von Bestandsgebäuden
- Mögliche Kooperation mit der Nachbarstadt Schorndorf

3.8 Erkenntnisse aus dem Bürgerdialog GES Urbach

Die Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 13. Februar 2023 in der Auerbachhalle mit dem Titel „Bürgerdialog zur Gewerbeentwicklungsstrategie Urbach“ diente insbesondere zur Information der Bürgerschaft über den gegenwärtigen Stand der Erarbeitung sowie zur Diskussion vorläufiger Ergebnisse und Ideen. Die Teilnehmer:innen der Veranstaltung setzten sich aus

rund 70 interessierten Bürger:innen, Mitgliedern von Verbänden, Gewerbetreibenden und Mitgliedern der Politik und Verwaltung, sowie der Presse zusammen.

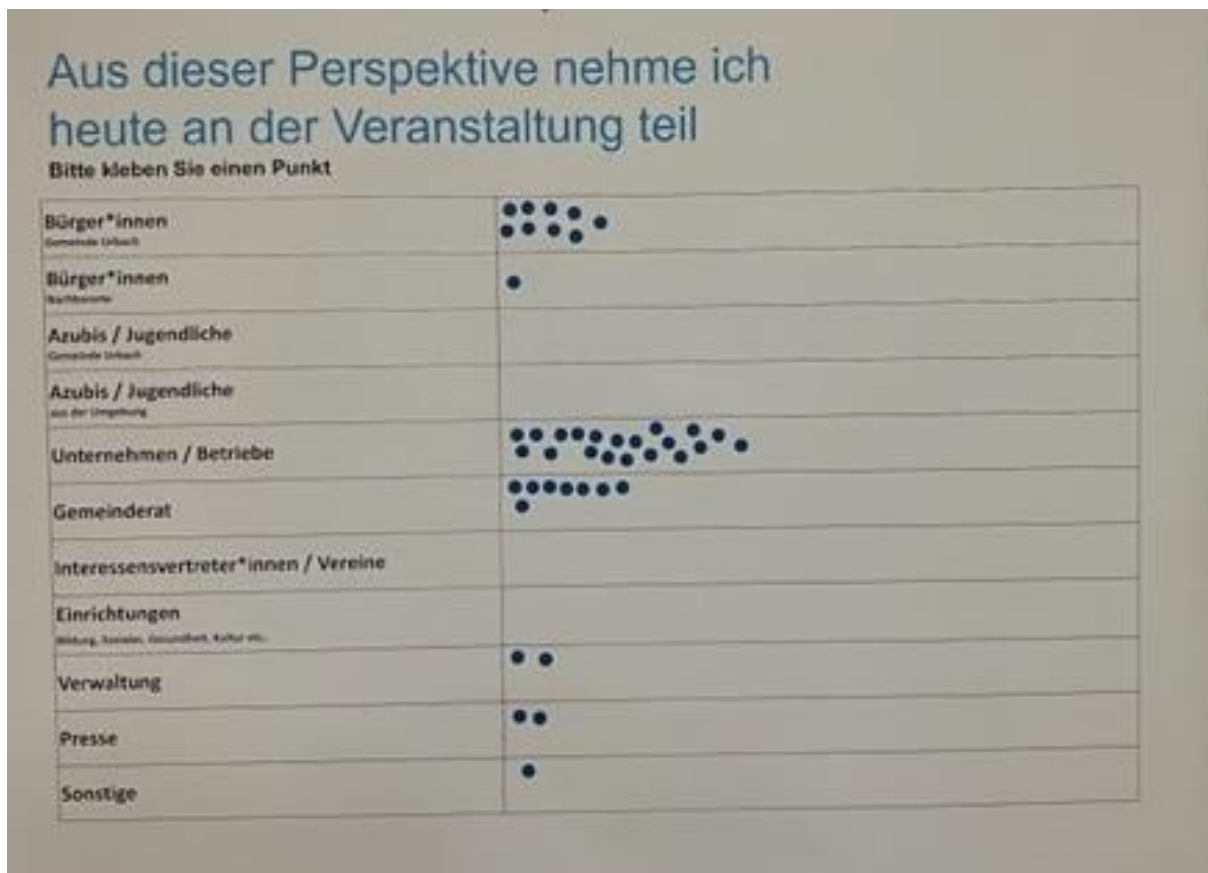


Abbildung 13: Perspektiven der Teilnehmer:innen | STEG, 2023

Die Veranstaltung bestand aus zwei Teilen: Einem informativen Teil in Form von Präsentationvorträgen und einem aktiven Teil zum allgemeinen Austausch, um Fragen zu stellen und Feedback zu geben. Zur Unterstützung und für den regionalen Blick wirkte die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) an der Veranstaltung mit.

Die Veranstaltung war folgendermaßen gegliedert:

- 1. Begrüßung und Einleitung durch Frau Bürgermeisterin Fehrlen**
- 2. Vorstellung GES Urbach durch die STEG**
 - Erläuterung Zielvorstellungen und Aufbau der Strategie
- 3. Vorstellung der Bedeutung von Gewerbe durch die WRS**
 - Gewerbe in der Region
 - Was bedeutet Gewerbe für Urbach?
 - Welche Herausforderungen und Notwendigkeiten bestehen in der Zukunft?
- 4. Bestandsanalyse**
 - Ergebnisse und Erkenntnisse der Vor-Ort-Analyse
- 5. Befragungen**
 - Ergebnisse und Erkenntnisse der Unternehmensbefragung
 - Ergebnisse und Erkenntnisse der Auszubildenden bzw. Jugendbefragung im Vergleich
 - Ergebnisse der Gemeinderatsklausur
- 6. Input: „Nachhaltige Gewerbegebiete“**
- 7. Dialogphase mit Diskussion und Fazit**
- 8. Schlusswort und Verabschiedung durch Frau Bürgermeisterin Fehrlen**

Im dialogorientierten Teil bestand für die Bürger:innen die Möglichkeit mit den Experten der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart, den Ansprechpartner:innen der STEG Stadtentwicklung und der Gemeindeverwaltung ins Gespräch zu kommen, verbleibende Fragen zu klären und Anregungen zum weiteren Verfahren zu geben.

Dazu wurden drei Themenstände angeboten:

- Bedeutung des Gewerbes für Urbach (betreut durch Wirtschaftsförderung Region Stuttgart)
- Bedarfe und Nutzungen (betreut durch STEG)
- Qualitäten (betreut durch STEG)

Im Gespräch mit den Urbacher:innen konnten Impulse und Wünsche für die Weiterentwicklung des Gewerbes erarbeitet werden. Das Thema Flächenverbrauch und „gute Flächennutzung“ zieht sich dabei durch alle Diskussionen. Aus den Gesprächen und gesammelten Impulsen wird ein Fazit gezogen, das in die der Erarbeitung der Strategie berücksichtigt wird.

Anforderungen und Bedürfnisse an Weiterentwicklung des Gewerbebestands I Nachhaltiger Umgang mit Fläche / Nachhaltige Gewerbeentwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risiken? ▪ Chancen? ▪ Nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandortes Urbach? 	
Risiken bestehen v.a. hinsichtlich des Arbeitsplatzangebots und der Flächenentwicklung Chancen durch die Besonderheiten und die Anbindung von Urbach an die Region	
<u>Chancen und Risiken</u>	
<ul style="list-style-type: none"> + gute Lage + hohe Lebensqualität + Reduzierung der Auspendlerquote durch ein Angebot an Arbeitsplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Fachkräfte - Fehlen von Wachstumsperspektiven von ansässigen Unternehmen - Steigender Flächenverbrauch - Aus der Ansiedelung von Unternehmen erweist sich zusätzlicher Bedarf an Wohnungen - geringe Flächeneffizienz („viel Fläche, wenig Arbeitsplätze“) - in der Vergangenheit: viele Arbeitsplätze weggefallen, zu wenig Adäquates ist nachgekommen
<u>Nachhaltige Stärkung des Wirtschaftsstandortes</u>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktive Wirtschaftsförderung ▪ Zusammenwirken der ansässigen Betriebe (gemeinsamer Fuhrpark, Gemeinschaftsräume, zentrale Energieversorgung) ▪ Erhöhung des Anteils an Dienstleistungsunternehmen im Vergleich zur Branche der Produktion (geeignet: Hornschuch-Areal aufgrund der Lage und Anbindung an den ÖPNV) ▪ Leerstand beleben ▪ Ansiedlungskriterien mit Hinblick auf nachhaltiges Gewerbe 	
Urbach kann v.a. durch ein aktives Flächen- und Gebietsmanagement nachhaltig gestärkt werden	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gestaltung, Konzeption, Nutzung künftiger Gewerbegebiete (Bestand / Neuplanung)? ▪ Verbesserung des Parkangebots? ▪ Anforderungen an Gewerbeentwicklungen (Bestand / Neuplanung)? 	
Flächenmanagement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung von verfügbaren Flächen ▪ Entwicklung nicht zu kleinteilig / keine Zerstückelung der Fläche ▪ Verbesserung des Parkangebots (Bereitstellung von Parkhäusern, sichere Fahrradabstellmöglichkeiten)
Flächeneffizienz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrnutzung der Parkflächen ▪ Zusätzliche Nutzung von Dachflächen für Parkplätze, soziale Einrichtungen und Energieversorgung ▪ Aufstockung von Gebäuden statisch berücksichtigen ▪ Viele Mitarbeitende auf kleiner Fläche (Vgl. Kleingewerbe in Wohngebieten)
Effekt auf die Landwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltung der Landwirtschaft (Permakultur, ökologische Landwirtschaft) ▪ Umwidmung von Acker- zu Bauland: Ersatz für den Wegfall von landwirtschaftlichen Flächen („Industriegüter kann man

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht essen“) ▪ Gefahr der Verdrängung der Landwirtschaft
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

mögliche Ansiedlungskriterien für ein nachhaltiges Gewerbegebiet	
II Qualitäten des Gewerbe	
CO₂-Neutralität Aufwertung und Ergänzung der Grünstrukturen nachhaltiger Umgang mit Wasser Entwicklung von Nahwärmenetzen und Nutzung regenerativer Energiequellen Synergieeffekte zwischen den Betrieben und durch weitere Nutzungen unterstützen	
Ökologische Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anforderungen an künftige Gewerbeentwicklungen in Neubau und Bestand? ▪ Maßnahmen zur Berücksichtigung einer klimaangepassten, nachhaltigen Entwicklung? ▪ Zukünftige Energieversorgung? 	
Städtebau & Grün	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vollständige Wasserversickerung ▪ Erhalt und Aufwertung bestehender Grünflächen ▪ Ergänzung der Grünstrukturen (Fassade, Dach, Bäume, Blühflächen)
Energieversorgung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahwärmenetze in Neubaugebieten ▪ PV-Wasserstoff-Kombination ▪ Energiequellen: Geothermie, Abwärme, Solar

Soziale Aspekte	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Nutzungen in Urbach? ▪ Maßnahmen zur Berücksichtigung einer klimaangepassten, nachhaltigen Entwicklung? ▪ Zukünftige Energieversorgung? ▪ Wie soll der Weg zur Arbeit zukünftig aussehen? 	
Gewerbliche Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitere Arbeitsangebote (Co-Working-Spaces) ▪ Handel (kleine Drogerie) ▪ Gastronomisches Angebot (Biergärten, gut bürgerliches Restaurant, Verpflegungsangebote im Bestand (Urbach-Nord)) ▪ Übernachtungsmöglichkeiten wie Boardinghouses oder Apartments für Monteure ▪ Ansiedlung von Zukunftstechnologien ▪ Innovative Unternehmen
Sonstige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivspielplatz ▪ Naschgarten ▪ Urban Gardening ▪ Räume für Kultur und Begegnung
Mobilität	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitsweg: Abkehr vom MIV (Fokus auf ÖPNV, Fahrrad / E-Bike, zu Fuß gehen) ▪ Verbesserung der preislichen Attraktivität des Bustickets ▪ Verbesserung an Anbindung an den ÖPNV (attraktiver für Arbeitnehmende)

4 Prognosen und Bedarfe

4.1 Erkenntnisse zu Flächenbedarfen und Branchen

Aus der Nachfrage ortsansässiger Unternehmen ergibt sich ein zusätzlicher Flächenbedarf von 4,8 ha, dieser ist im Bestand nicht vorhanden. Die ansässigen Unternehmen haben selbst keine Reserveflächen zur Verfügung und brauchen weitere Flächenoptionen, um in Urbach bleiben zu können. 68% der Unternehmen möchten gerne in Urbach bleiben. Für diese gilt es passende Flächen bereitzustellen.

Aus dem Flächennutzungsplan heraus bestehen noch zwei größere Potentialflächen, auf denen größere Neuansiedlungen umsetzbar sind (Schraienwiesen und Auf der Au). Die Potentialflächen weisen unterschiedliche Ansiedlungspotentiale auf.

In der Au sind auf Grund der eher kleinen Flächenverfügbarkeit und der Nähe zu Wohnstandorten eher kleinteiligere und wohnverträgliche Gewerbe anzusiedeln. Die genannten Flächenbedarfe aus dem Gewerbebestand können allein in „Auf der Au“ nicht abgebildet werden.

Die Schraienwiesen bieten auf Grund der Lage und Flächengröße Potentiale insbesondere hinsichtlich der großflächigeren Verlagerung und / oder der Ansiedlung von innovativen Produktions- und ggf. Forschungsunternehmen aus dem gewünschten Zielkorridor (Innovationsbereiche Energie und neue Technologien, Transformation bestehender Produktionsbetriebe mit Fokus auf digitaler Innovation).

Darüber hinaus bestehen Nachverdichtungspotentiale im Bestand in geringerem Umfang.

Die Gewerbegebiete in Urbach sind zwar heterogen strukturiert, ein Branchenschwerpunkt auf Handwerks- und Produktionsbetrieben ist dennoch zu erkennen. Dieser Fokus wird beibehalten, da aus dem regionalen Vergleich hervorgeht, dass Urbach auf Grund des Standorts kaum Transformation in Richtung Dienstleistungsgewerbe vollziehen kann.

4.2 Erkenntnisse aus der qualitativen Betrachtung

Aus den Befragungen sowie der Gemeinderatsklausur gingen hervor, dass Urbach weiterhin Gewerbeflächen ausweisen soll. Ergänzend zur Neuentwicklung werden im Bestand Nachverdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen zur Erhöhung der Flächeneffizienz angestrebt. Im Fokus steht hier zunächst die Sicherung des Gewerbebestands durch qualifizierte Flächenangebote und koordinierte Entwicklungsprozesse.

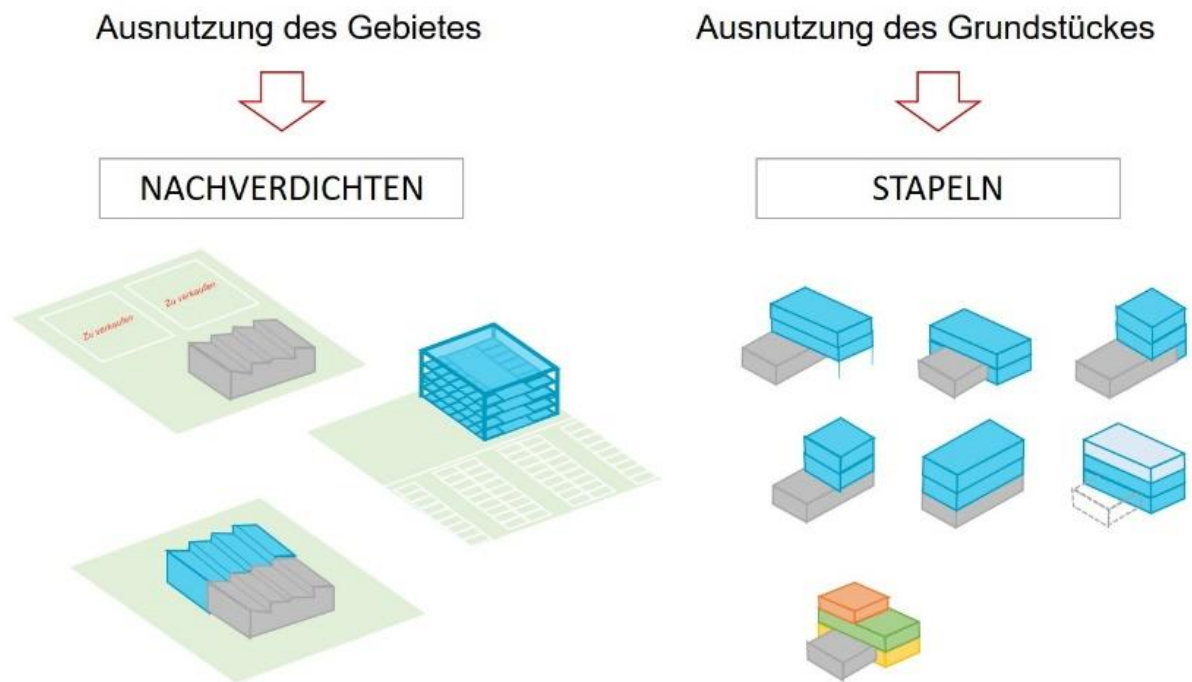


Abbildung 14: Möglichkeiten zur Verbesserung der Flächeneffizienz | STEG 2023

Der Fokus des produzierenden Gewerbes soll möglichst durch innovative Gewerbebetriebe aus den Bereichen neue Technologien, Energie und digitaler Transformation erweitert werden. Dies zielt auf die Erweiterung des Ansiedlungsprofils ab. Auf Grund des Standorts in der Region wird ein Ausbau des Dienstleistungsgewerbes und damit mit überwiegender Büronutzung nur sehr untergeordnet möglich. Daher sind die produzierenden und Handwerks-gewerbe hinsichtlich Nachhaltigkeit und zukunftsgerichteter Branchen gezielt zu entwickeln. Ein besonderer Fokus liegt hier auch auf Betrieben mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Ökologie.

Sowohl im Bestand als auch insbesondere bei der Neuausweisung von Flächen für die Gewerbeansiedlung sind künftig die Themen energetischer Quartierskonzepte, nachhaltige Entwässerungs- und Wassermanagementkonzepte sowie die Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit zu berücksichtigen und nachhaltig umzusetzen.

Vor allem in Bereichen wie der Mobilität und der Nutzungsstrukturen werden Synergieeffekte zwischen den Gewerbebetrieben als auch Optimierungsbedarfe gesehen. Bestehende Mobilitätsangebote sind insbesondere für die jüngeren Arbeitnehmer:innen und Auszubildenden unzureichend aufgestellt.

Hinsichtlich der Flächeneffizienz und einem möglichst schonenden und nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden ist auf eine entsprechende städtebauliche Dichte zu achten. Insbesondere hinsichtlich der Deckung von Stellplatzbedarfen sind ganzheitliche Quartierslösungen zu bevorzugen (bspw. Parkraummanagement, Quartiersgarage, Nutzungssynergien Parken und Energie, etc.)

Die qualitative Zielsetzung strebt die Entwicklung „nachhaltiger Gewerbegebiete“ an – sowohl in der Neuentwicklung als auch durch koordinierte Qualifizierungsmaßnahmen im Be-

stand. Der Fokus liegt insbesondere auf einer zentralen Energieversorgung (Quartierskonzepte), nachhaltigem Wassermanagement, einer konsequenten, klimagerechten Durchgrünung und ökologischen Aufwertung der Gebiete sowie einer effizienten Flächennutzung durch entsprechende Dichten, dem Nutzen und Entwickeln von Flächensynergien und Nutzungssynergien.

4.3 Exkurs „nachhaltige Gewerbegebiete“ – Beispiele aus Deutschland

Heutzutage sind Gewerbe- und Industriegebiete nicht mehr nur Arbeitsorte. Es sind Quartiere, die viele Funktionen über das reine Arbeiten und Produzieren hinaus erfüllen müssen: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Aufenthaltsqualität im Grünen, sichere Radwege, gut getaktete ÖPNV-Angebote, Sport- und Kulturangebote, schonender Umgang mit Flächen und Klima. Es geht um ein attraktiv gestaltetes Umfeld, funktionierende Nachbarschaften und ein positives (Standort-)Image.

Gleichzeitig bergen Gewerbegebiete das Risiko der Überhitzung. Es kann ein Temperaturunterschied zum Umland von bis zu 10°C bestehen. Mit der Herausforderung des Klimawandels sollten daher insbesondere Gewerbegebiete verstärkt Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ergreifen.

Das Gewerbegebiet als Risiko...

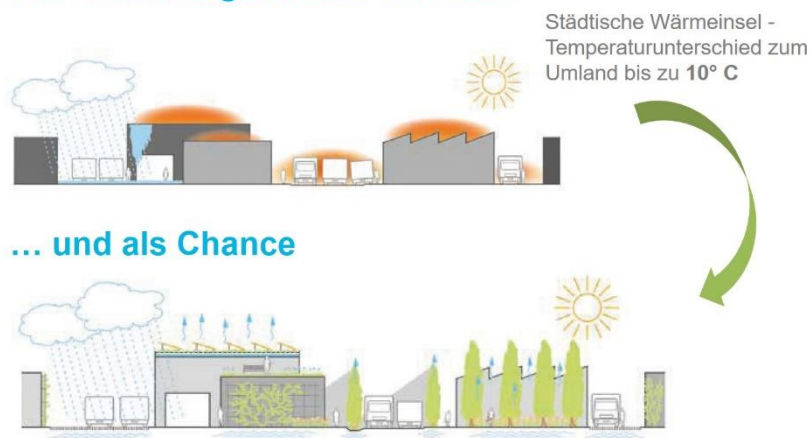


Abbildung 15: Das Gewerbegebiet vom Risiko zur Chance | Grün statt Grau

In einem nachhaltigen Gewerbegebiet gehen Nachhaltigkeit, Wachstum und Profit Hand in Hand. Wie das gelingen kann, zeigen die nachfolgenden Beispiele.

Zur Entwicklung nachhaltiger Gewerbegebiete wurden in den letzten Jahren in verschiedenen Forschungsprojekten in den Fokus genommen.

Aus den Beispielen aus dem **BBSR-Forschungsfeld „Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln“**⁵ lassen sich folgende Erfolgsfaktoren ermitteln:

⁵https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2014/Gewerbegebiete/01_Start.html

1. Gebietsmanagement bzw. „Kümmerer“ als ein (ggf. verteilt auf verschiedene Akteure) zentraler Ansprechpartner:in für die Unternehmen (auch als Quartiersbüro mit wechselnden Standorten).
2. Kombination aus einer gezielten Ansiedlungsstrategie und der Neuordnung und Nachverdichtung des Bestandes.
3. Fokussierung des Klimaschutzes in Klimaschutzteilkonzepten.
4. Mehrwert im Gewerbegebiet durch mehr Grün und mehr Aufenthaltsqualität.
5. Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes aus unternehmensspezifischen Einzellösungen.

Die Beispiele legen dabei unterschiedliche Schwerpunkte auf die einzelnen Erfolgsfaktoren: Für das Gewerbegebiet „Dorstfeld West“ in Dortmund wurde ein Entwicklungskonzept erstellt. Das Gebietsmanagement erfolgt unter der Leitung der Zero Emission GmbH. Das Projekt wurde im Rahmen des Projektes „Ressourceneffiziente Gewerbegebiete“ fortgesetzt, in dem Einzelmaßnahmen der Unternehmen erarbeitet werden.

Im Gebiet „Grünwinkel“ in Karlsruhe wurde ein besonderes Augenmerk auf die Teilhabe der Betroffenen gelegt. Ein Quartiersbüro mit wechselnden Standorten und Fachforen zu spezifischen Fragestellungen wie beispielsweise Klima, Energie und Grün unterstützen die Teilhabe.

Im Gegensatz dazu entwickelt sich das Industriegebiet „Waldau-West“ in Kassel zu einem grünen IndustriePARK: Unter dem Leitsatz „MehrWert durch mehr Grün“ werden Pflanzaktionen durchgeführt, Info-Faltblätter verteilt und Anschauungsbeispiele im Gebiet etabliert.

In Oranienburg ist die Ansiedlungsstrategie Teil des Gebietsmanagements. Die Vermarktung wird durch ein eigenes entwickeltes Logo unterstützt. Die Kombination mit einer Neuordnung und der Nachverdichtung im Bestand bereinigt Grundstückszuschnitte, sichert die Erschließung und fördert Synergieeffekte sowie die Entstehung von innovativen Konzepten wie der Entwicklung eines (Handwerker-) Gewerbehoofs.

Als besonders umfassendes Beispiel wird das Industrie- und Gewerbegebiet „Fechenheim-Nord / Seckbach“ vorgestellt: Das Industrie- und Gewerbegebiet „Fechenheim-Nord / Seckbach“ wird seit 2016 als Industrie- und Gewerbebestandort nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien weiterentwickelt. Zu Beginn der Entwicklung gründeten die Wirtschaftsförderung der Stadt Frankfurt a.M., das Energierreferat der Stadt und Unternehmer:innen die Standortinitiative „Frankfurter Osten Nachhaltig“. Die Standortinitiative steht in enger Abstimmung mit den Gewerbetreibenden und der Stadtverwaltung. Die Grundlage der Gewerbegebietsweiterentwicklung bildeten 34 Einzelmaßnahmen, die sich in 6 übergeordneten Zielen und Visionen als Gewerbegebiet mit Modellcharakter clustern lassen.

Industrie- und Gewerbegebiet Fechenheim-Nord / Seckbach

Stadt
Frankfurt a.M.

Weiterentwicklung des bestehenden Industrie- und Gewerbebestandorts seit 2016
Nach ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien

Die Grundlage der Gewerbegebietsweiterentwicklung bildeten 34 Einzelmaßnahmen, die sich in 6 übergeordneten Zielen und Visionen als Gewerbegebiet mit Modellcharakter clustern lassen.

Ziele:

Lebendige Standortinitiative

Gemeinsame Willensbildung und Vernetzung des Areals

Gründung der Standortinitiative „Frankfurter Osten Nachhaltig“: Unternehmer:innen gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung und dem Energiereferat der Stadt. Die Standortinitiative steht in enger Abstimmung mit den Gewerbetreibenden und der Standortverwaltung.

Standortentwicklung und -sicherung

Bestandsnutzerbindung und Neuansiedlungen

Optimierung der Flächen und die bauliche Weiterentwicklung und Sicherung des Areals. Eine entscheidende Rolle spielen Expansions- und Entwicklungspläne der Unternehmen vor Ort.

Klima & Umwelt

Kontinuierliche Reduktion des CO₂-Ausstoßes

Das erarbeitete Klimaschutzteilkonzept enthält Umsetzungsbausteine aus den Bereichen erneuerbare Energien, Energieeffizienz (Umrüstung auf LED), Nutzung von Abwärme, umwelt- und klimafreundlicher Verkehrsgestaltung. Langfristig gibt es Bestrebungen zur Entsiegelung von Flächen und zur Steigerung des Grünflächenanteils.

Digitale Autobahn

Schnelles Internet als Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit

Die Produktivität des Gebietes und die Attraktivität für neue Unternehmen wird optimiert.

Neue Straßen

Die Standortinitiative hat einen Forderungskatalog an das Verkehrsdezernat geschrieben. Die alten Industriestraßen werden saniert.

Im Projekt „**Grün statt Grau**“ – **Gewerbegebiete im Wandel**⁶ engagieren sich mehrere Kommunen mit Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen vor dem Ziel, die Gewerbegebiete zusammen mit den dort ansässigen Unternehmen in Richtung Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln. Dabei haben sich folgende Schwerpunktziele ergeben:

1. Biologische Vielfalt in den Gebieten fördern.
2. Die Gebiete klimaresilient gestalten.
3. Starke Partnerschaften in den Gebieten bestehend aus Unternehmen und Kommunalverwaltung aufbauen.

Bei einer Umsetzung aller drei Schwerpunkte ergeben sich zudem eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und eine Qualitätssteigerung der Standortfaktoren, die den Kommunen und Unternehmen auch wirtschaftliche Vorteile verspricht.

Die Maßnahmen werden von jedem Unternehmen entwickelt und umgesetzt. Beispielsweise wurde die Fassade auf dem Firmengrundstück begrünt. Die begrünte Fassade verstärkt die Gebäudedämmung. Auch wenn Fassadenbegrünung nicht unbedingt preiswert ist, lohnt sie sich ökologisch wie finanziell. Denn grüne Fassaden können 40-80 Prozent aller Sonnenstrahlen reflektieren, absorbieren und so die Gebäudetemperatur senken. Außerdem versickern sie reichlich Regenwasser und können Luftschadstoffe binden. Eine Fassadenbegrü-

⁶<http://gewerbegebiete-im-wandel.de/>

nung bietet nicht nur die Gelegenheit dazu, dem Klimawandel die Stirn zu bieten, sondern kann auch einen wichtigen Beitrag zur Artenvielfalt im Gewerbegebiet leisten. Durch das Nährgehölz finden Bienen wieder mehr Nahrung im Gebiet und Vögel einen Nistplatz. Die Begrünung nimmt dabei unterschiedliche Gestalten an und kann zu einem ganzheitlichen Begrünungskonzept entwickelt werden: Mit der Kombination aus Dach- und Fassadenbegrünung und der teilweisen Entsiegelung des Firmengeländes z.B. im Bereich des Parkplatzes. Häufig gestalten die Unternehmen ihr Außengelände naturnah um, dadurch werten sie ihr Umfeld ökologisch auf und integrieren Lebensräume wie beispielsweise Retentionsmulden.



Abbildung 16: intensive Dachbegrünung und Blühstreifen | Grün statt Grau



Abbildung 17: Aufenthaltsorte im Gewerbegebiet | Grün statt Grau

Die Flächen werden immer häufiger geteilt und Synergien zwischen den Betrieben erzeugt.

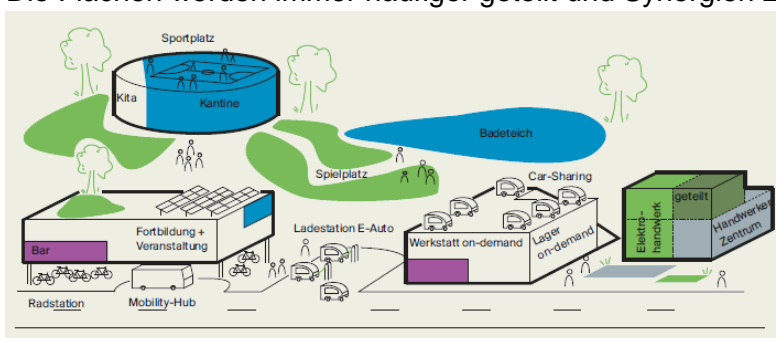


Abbildung 18: Synergien im Gewerbegebiet Lune Delta | Lune Delta, BIS Bremerhaven

In der Forschung zu „**Ressourceneffizienten Gewerbegebieten**“⁷ wurde ermittelt, dass jeder einzelne Betrieb etwas bereitstellt, was ein anderer Betrieb nutzen kann und die Betriebe lokale Lösungen für globale Herausforderungen finden können. Ein prominentes Beispiel für die sogenannte Kreislaufwirtschaft ist Kalundborg in Dänemark. Die Betriebe in dieser Stadt sind zu Wasser-, Energie- und Materialkreisläufen zusammengeschlossen. Potentiale und Synergieeffekte wurden im Rahmen der Forschung für folgende Bereiche ermittelt. Dabei werden die jeweiligen Herausforderungen des Aspektes bewältigt. Zur Ermittlung der Optimierung- bzw. Einsparpotentiale war eine betriebsspezifische Bestandsanalyse notwendig. Insgesamt wurde der Ansatz der Ultraeffizienz mit dem Menschen im Mittelpunkt in einer verschwendungsfreien und unbedenklichen Wirtschaft verfolgt.

<p>Abfall Aktuelles Problem: Einweg</p>	<p><i>„Reduktion, Recycling, Weiterverwertung“</i></p> <p>Beispielmaßnahmen: Weiterverwertung von unbelasteten Teilen im Cradle-2-Cradle-Verfahren, Aufbau von gemeinsamen Materialpools für Gartengeräte u.ä.</p>
<p>Wasser Aktuelles Problem: Versiegelung und Verschmutzung</p>	<p><i>„Einsparung und Gefahrenminderung“</i></p> <p>Beispielmaßnahmen: Nutzung von Einsparpotentialen durch eine optimierte Nutzung und Reinigung des Wassers. Es sollte beispielsweise kein Trinkwasser in Produktionsprozessen verwendet werden und verunreinigtes Wasser in einer Pflanzenkläranlage vorgereinigt werden. Im Sinne des Starkregenmanagements die Entsiegelung von Parkplätzen und Lagerflächen und der Ausbau von Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen.</p>
<p>Energie Aktuelles Problem: Verbrauch und Quelle</p>	<p><i>„Nachhaltige Quellen nutzen und Energie einsparen“</i></p> <p>Beispielmaßnahmen: Beförderung von natürlichen Effekten wie dem Kamin-Effekt, dem Effekt durch Abdichtung und das Nutzen von nebenbei entstehenden Produkten durch Recycling. Die Infrastruktur wird durch ein gemeinsames Energiekonzept ertüchtigt und erneuerbare Energien ausgebaut. Innerbetriebliche Einsparpotentiale wie die Umstellung auf LED, die Gebäudeisolierung oder die Anpassung von Produktionsprozessen werden den Unternehmen und Mitarbeitern aufgezeigt. Empfohlen wird außerdem die Führung eines Potentialkatasters zur Nutzung durch Solar- und PV-Anlagen.</p>
<p>Fläche Aktuelles Problem: Verbrauch</p>	<p><i>„Sparsamer und umweltfreundlicher Umgang“</i></p> <p>Beispielmaßnahmen: Etablierung von mehrfacher Flächennutzung und vertikaler Produktion zur Verbesserung der Flächenausnutzung. Durch eine gewisse Modularität können bedarfsgerechte Flächen entstehen. Synergieeffekte werden durch das Teilen von Räumen und Gebäuden erwirkt und Reserveflächen werden Zwischennutzungen wie Sport zugeführt.</p>

⁷ <https://www.business.ruhr/projekte/reg>

Es wurde bereits in unterschiedlichen Richtungen geforscht und ermittelt was ein nachhaltiges Gewerbegebiet braucht. Während die Weiterentwicklung von Einzelprojekten hin zur Nachhaltigkeit bereits fortgeschritten ist, steckt die Umsetzung von gesamten nachhaltigen Gewerbegebieten in Deutschland noch in den Kinderschuhen.

Einige Beispiele, deren Umsetzung innerhalb der nächsten 10 Jahren geplant ist werden nun vorgestellt:

Ein Beispiel, das als deutsches Vorbild gilt, ist das Projekt „Lune Delta“.

Bremerhaven plant die nachhaltige Weiterentwicklung zu einer der führenden Wasserstoffregionen. Das „Lune Delta“ stellt einen Schlüsselbaustein in der Entwicklung von nachhaltigen Gewerbe- und Industriegebieten dar. Das 150 ha große nachhaltige Gewerbegebiet wird im Süden von Bremerhaven in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Luneplate entwickelt. Für das „Lune Delta“ wurde 2017 ein Masterplan entwickelt, der derzeit konkretisiert wird. Das Gebiet wird bedarfsgerecht in mehreren Schritten erschlossen, der Baustart für den ersten Teilbereich soll Ende 2023 erfolgen.

Ein übergeordnetes Gewerbegebietsmanagement kümmert sich um die angesiedelten Unternehmen und vernetzt sie untereinander. Die verschiedenen „grünen“ Komponenten werden in städtebaulichen Verträgen festgesetzt.

Die Vision des „Lune Deltas“ ist „Teilen statt Besitzen“: Unterschiedliche Unternehmen profitieren voneinander und nutzen Einrichtungen wie Werkstätten, Lagerhallen und Konferenzräume gemeinschaftlich. Die Freiflächen und Grün- und Wasseranlagen sind Orte der Begegnung und der biologischen Vielfalt. Mit 3 unterschiedlichen Größenklassen (S, M, L) für Industrie- und Gewerbeflächen werden flexible Flächenzuschnitte und ein bedarfsgerechtes Angebot realisiert. Ein Drittel des Gesamtareals wird als Grünflächen und öffentliche Parks gestaltet. Auf knapp ein Fünftel der Fläche sind Gemeinschaftseinrichtungen wie beispielsweise Kantinen, KITAS und Konferenzräume geplant. Das „Lune Delta“ hat es sich zum Ziel gesetzt 100% erneuerbare Energien zu verwenden und wurde 2019 mit dem DGNB-Vorzertifikat in Platin ausgezeichnet.

Weitere Informationen und Einblicke in die Planung des „Lune Deltas“ finden Sie hier:

<https://innovationsstandort.bis-bremerhaven.de/>

Drei Beispiele aus Baden-Württemberg sind das Gewerbegebiet „Scharnhausen West“ in Ostfildern, das interkommunale Gewerbegebiet „Kompass 81“ der Kommunen Horb und Empfingen und das Gewerbegebiet „Wetzisreute-Ost“ in Schlier.

Das Gewerbegebiet „Scharnhausen West“ wirbt damit Heute an Morgen und Übermorgen zu denken. Mit rund 12 ha Baufläche ist es das zweitgrößte Entwicklungsgebiet der Stadt Ostfildern. Ziel ist, dass die Energie, die vor Ort verbraucht wird, über Energiequellen vor Ort zur Verfügung gestellt wird und ein CO₂-neutrales Gebiet zu entwickeln. 2021 wurde eine Machbarkeitsstudie mit positivem Ergebnis für das energie- und klimaneutrale Gewerbegebiet Scharnhausen West durchgeführt. Aspekte der intelligenten Vernetzung, der gemeinsamen Ressourcennutzung und der Mobilität werden durch ein kaltes Nahwärmenetz mit Erdwärmesonden und großflächigen Photovoltaikanlagen ergänzt. Das zentrale Parkhaus bietet nicht nur die Stellplätze für die Gewerbetreibenden, sondern dient auch als Energiezentrale und Mobilitätsknotenpunkt. Die späteren Unternehmen werden mithilfe von Ansiedlungskriterien bestmöglich ausgewählt.

Informationen finden Sie unter: www.scharnhausen-west.de

Das Gebiet „Kompass 81“ liegt direkt an der A 81 zwischen Stuttgart und Singen. Das Gewerbegebiet wird ca. 84 ha groß werden und in 2 Bauabschnitten realisiert. Auch im Kompass 81 werden auf einem Drittel der Flächen Grünflächen hergestellt.

Es werden unterschiedlich große Gewerbeflächen geschaffen, die bis zur eigentlichen Vermarktung in ihrem Zuschnitt flexibel bleiben. Der geplante Straßenquerschnitt besteht mindestens aus der Fahrbahn und einem Geh- und Radweg, schafft aber auch ein Flächenangebot für Bushaltestellen und Carsharingflächen. Der Straßenquerschnitt erfüllt auf diese Weise unterschiedliche Anforderungen. Die architektonische und räumliche Einbindung in die Landschaft ist geplant. Ein energetisches Quartierskonzept wird entwickelt, Flächensynergien wie bspw. eine gemeinschaftliche Parkraumorganisation sollen umgesetzt werden. Informationen finden Sie unter: www.kompass81.biz

Im Gewerbegebiet „Wetzisreute-Ost“ sollen die wirtschaftlichen Interessen und der Natur- und Klimaschutz bzw. die Klimaanpassung Hand in Hand gehen. Für das 5,8 ha große Gebiet wurden daher verpflichtende Vorgaben im Bebauungsplan getroffen wie beispielsweise die Festsetzung, dass 75% der Dachflächen als extensive Gründächer herzustellen sind. Für die Außenflächen wurde neben versickerungsfreundlichen Belägen eine naturnahe Gestaltung in Form von Blühwiesen und Hecken vorgeschrieben. Zusätzlich wurde ein Bonussystem entwickelt, das Unternehmen eine nachhaltigere Bauweise erleichtern soll. Unternehmen können mit der entsprechenden Planung sammeln und damit Geld sparen: Mit dem Erreichen der Bonusstufe 1 bzw. 2 kann der Grundstückspreis um 5 € bzw. 10 € pro m² reduziert werden. Auf diese Weise werden die Unternehmen zusätzlich motiviert, flächensparend und energieeffizient zu bauen, ökologischere Baumaterialien zu verwenden sowie Gebäudegrün zu integrieren.

Informationen finden Sie unter: www.schlier.de/wirtschaft-tourismus/gewerbestandort/gewerbegebiet

5 Strategische Ziele und Maßnahmen

Ausschlaggebend für die Ausgestaltung der Gewerbeentwicklungsstrategie sind neben den konkreten aktuellen und künftigen Flächenbedarfen und den Erfordernissen der Bestandsstruktur auch und vor allem die politischen Zielsetzungen der Gemeinde.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Daseinsvorsorge, dem Erhalt eines funktionalen, lebenswerten und nachhaltigen Standorts für die aktuelle und künftige Bevölkerung in Urbach sind entwicklungsbedingte und erhaltende Maßnahmen sinnvoll gegeneinander abzuwägen. Eine gesunde wirtschaftliche Struktur ist für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung essentiell. Zum einen ermöglichen die Anteile aus den Gewerbesteuererträgen an den gesamtkommunalen Einnahmen eine entsprechende Investitionssicherheit. Zum anderen sind wohnortnahe Arbeitsplätze sowohl für die Standortqualität als künftiger und aktueller Wohnstandort aber auch für den noch ansässigen Einzelhandel vor Ort ein wichtiger Impulsgeber. Gerade die Nahversorgung aber auch soziale Infrastrukturen wie Vereine und ehrenamtliches Engagement profitieren von einem vorhandenen Arbeitsplatzangebot in der Kommune. Negative Auswirkungen in diesen Bereichen ergeben sich oft bei der Entwicklung hin zum reinen „Schlafort“. Die Strategie beruht dabei auf dem Erhalt und der Sicherung des aktuellen Bestandes und nicht auf einem wirtschaftlichen Wachstum im gewerblichen Sektor.

Bei der Betrachtung der gewerblichen Entwicklung sind daher die Aspekte der endlichen Flächenverfügbarkeit, der Entwicklungspotentiale im Bestand und der den Entwicklungsbedarfen zu berücksichtigen.

5.1 Strategische Ziele

Aus den Ergebnissen der vorangegangenen Kapitel werden strategische Ziele abgeleitet, die die Gewerbeentwicklung in Urbach zentral weiterbringen werden und die Bedeutung des Gewerbes in Urbach langfristig sichern sollen.

Ziel 1 „gezielte Bodenpolitik“

Urbach stößt bei der Siedlungsflächenentwicklung, wie alle Kommunen insbesondere in der Region Stuttgart, an ihre räumlichen Grenzen. Um die begrenzten Reserven bestmöglich zu nutzen, muss eine weitere Flächeninanspruchnahme in bestehenden Gewerbegebieten und noch entwickelbaren Flächenpotentialen eng durch die Gemeinde gesteuert werden.

In bestehenden Gewerbegebieten hat die Gemeinde nur indirekte Möglichkeiten u.a. die künftige Nutzung und Gebietsaufwertungen zu bestimmen. Veränderungen der bestehenden qualitativen Verhältnisse sind hier oftmals nur mittel- oder langfristig möglich. Zwar kann die Gemeinde durch neue planungsrechtliche Vorgaben wie z.B. die Änderung bestehender Bebauungspläne grundsätzlich eine Verbesserung anstreben, die Auswirkungen werden jedoch erst Jahre oder Jahrzehnte später sichtbar werden.

Bei neu zu entwickelnden Flächen verzögert sich eine Flächenaktivierung regelmäßig durch die Ziele der jeweiligen Grundstückseigentümer:innen.

Um zukünftig schneller und besser auf die sich ergebenden Bedarfe der Gemeinde und der örtlichen Unternehmen reagieren zu können, wird die Gemeinde deshalb Flächen bevorraten müssen. Gleichzeitig bietet dieses Vorgehen die Chance, Flächen primär für die bestehen-

den Unternehmen auszuweisen und diese langfristig in Urbach halten zu können oder für die Gemeinde interessante Unternehmen neu anzusiedeln. Die Bodenstrategie ist langfristig ausgerichtet. Diese Flächen, die meistens – aber nicht ausschließlich - im Außenbereich liegen, erleichtern spätere Planungsverfahren, da sie als Kompensationsflächen für die Landwirtschaft, als Tauschflächen oder als Ausgleichsflächen erhalten können.

Der gemeindliche Erwerb von Flächen kann auch mittels dem Beschluss von Vorkaufssatzungen zugunsten der Gemeinde ermöglicht werden, welche den Erwerbsanspruch bei einem Flächenverkauf sichern. Durch den Erwerb besteht für die Gemeinde außerdem die Möglichkeit, diese Flächen zukünftig z.B. im Erbbaurecht zu vergeben, so dass die Flächen bei einer Betriebsaufgabe oder einer Nutzungsänderung zurück in das Eigentum der Gemeinde fallen. Anstelle der Erbbaurechtsvergabe kann auch ein Rückerwerbsanspruch, welcher z.B. bei Verkauf oder Nutzungsänderung greift, vereinbart werden. Vor einer Vergabe von Grundstücken an gewerbliche Nutzer muss geprüft werden, ob die bestehende Nachfrage nach Erwerb auch durch (längerfristige) Pachtflächen oder durch die Bildung von Standortgemeinschaften befriedigt werden kann.

Die ins Eigentum der Gemeinde gelangten Außenbereichsflächen sollten den momentanen Nutzern erst bei konkreter Gewerbegebietsrealisierung entzogen werden. So können z.B. Landwirte diese Flächen interimswise weiterhin nutzen.

Aufgrund der bereits heute bestehenden hohen Nachfrage örtlicher Unternehmen nach Gewerbeflächen in einem Umfang von mindesten 4,8 ha wird der Gemeinde deshalb dringend empfohlen Potentialflächen im Außenbereich aufzukaufen oder zumindest der Gemeinde Ankaufsrechte mit den Eigentümern zu vereinbaren. Um planungsrechtliche Verfahren zu beschleunigen sollten die im Flächennutzungsplan genehmigten Flächen im Bereich „Auf der Au“ mit rd. 3,04 ha und „Schraienwiesen“ mit rd. 9,47 ha priorisiert werden. Die Entwicklung des Gewerbegebiets „Auf der Au“ in Verbindung mit dem „Konrad-Hornschuch-Areal“ wird dabei allein jedoch nicht ausreichen, da das Gebiet zum einen den Flächenbedarf nicht ausreichend decken kann und zum anderen die potentielle Gebietsausprägung sowie die Lage im Gemeindegebiet eher für die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetrieben spricht. Produzierendes Gewerbe sollte bevorzugt auf verkehrsgünstigeren Flächen im Gemeindegebiet, wie z.B. den „Schraienwiesen“, angesiedelt werden.

Ziel 2 „Aktive Unternehmensansprache“

Der bereits bestehende und im Rahmen des Beteiligungsprozesses bei Erarbeitung dieser Strategie aufgebaute Kontakt zu den Unternehmen soll intensiviert werden. Zu diesem Zweck wird ein Gebietsmanager:in definiert, welcher als Ansprechpartner:in für die Unternehmen dient und deren Bedürfnisse gegenüber der Gemeinde vertritt. Er/Sie behält gleichzeitig das Große und Ganze im Blick und gibt, zum Beispiel durch den Austausch mit anderen Branchen, Impulse für die zukünftige Entwicklung von Bestandsgebieten. Die Gemeinde erlangt durch den intensivierten Austausch mit den Gewerbetreibenden detailliertere Kenntnis von betrieblichen Anforderungen an neue und bestehende Gewerbeflächen. Zusätzlich kann die Gemeinde Mittler für die Unternehmen werden, und die Koordination von erforderlichen Optimierungsprozessen und Qualifizierungen im Bestand zu gestalten und zu initiieren. Gleichzeitig moderiert und organisiert er das aktive Anwerben von neuen Unternehmen in neuen Branchen.

Die Aufgaben des Gebietsmanagements können auch auf mehrere Zuständigkeiten verteilt werden. Wichtig sind die klare Definition der Aufgaben und Ziele und die stringente Nachver-

folgung sowie eine klare und transparente Kommunikation gegenüber den Gewerbetreibenden.

Durch ein aktives Gebietsmanagement kann darüber hinaus bei der Neuentwicklung von Gewerbeflächen Zielsetzungen wie ganzheitliche Quartiersenergiekonzepte, Quartiersgaragen und Parkraummanagement, qualifizierte Grünraumstrukturen und das Nachverfolgen von Flächen- und Nutzungssynergien gezielt erfolgen und umgesetzt werden. Sämtliche Anliegen der Gewerbetreibenden werden an zentraler Stelle gebündelt und können effizient und einheitlich bearbeitet und koordiniert werden.

Ziel 3 „Verbesserung der Standortqualität“

Für die Entwicklung von neuen Gebieten und die Veränderung im Bestand werden allgemeingültige sowie ggf. standortspezifische Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen definiert. Ziel ist der effizientere Umgang mit Flächen und die Definition der dafür geeigneten Maßnahmen. Synergien im Bereich Mobilität, Energie und Flächen- sowie Gebäudenutzungen sollen für künftige Gewerbegebiete festgelegt werden. Für bestehende Gewerbegebiete ist die Realisierungsmöglichkeit der Synergien zunächst zu eruieren und in geeignetem Maßstab umzusetzen.

Der Gemeinde wird empfohlen im geeigneten Maßstab auf Gebiets- / Quartiersebene passende Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte, gemeinsame Nutzungskonzepte für Flächen oder Gebäuden mit dem Ziel der Bündelung und andere standortprägende Maßnahmen hinsichtlich des unternehmerischen Bedarfs, der Wirtschaftlichkeit und somit der Umsetzbarkeit zu prüfen und als Standard festzuschreiben.

Als mögliche Ansätze kommen z.B. in Betracht:

- attraktive last-Mile-Konzepte für die Verteilung im Quartier
- Reduzierung der Mitarbeiterstellplätze auf Firmengrundstücken durch zentrale gemeinsame Quartiersgaragen
- Geschossigkeiten und verdichtete Bauweisen definieren. Aufstockung von Bestandsgebäuden prüfen. Bündelung von verschiedenen Nutzern in Gebäuden und auf Flächen initiieren
- Kombination von Nutzungen (Freizeit und Freiraum, Parken und Freizeit, etc.)

Ziel 4 „Nachhaltigkeit von Gewerbeflächen“

Um für bestehende, aber auch neue Gewerbeflächen, typische trading-down Prozesse zu verhindern, müssen nutzungsstrukturelle, städtebauliche und ökologische Nachhaltigkeitskriterien definiert werden.

Zunächst verwunderlich ist die Tatsache, dass auch bei neu erschlossenen Gewerbegebieten die ökologische Wertigkeit nach dem Eingriff zumindest gleichwertig, aber durchaus auch höher sein kann. Zwar sind Gewerbeanlagen meist eher großformatig, aber gerade dieser vermeintliche Nachteil bietet die Möglichkeit in größerer Dimension funktionierende Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Photovoltaik oder die Nutzung umfangreicher Frei- und Abstandsflächen einen klimatischen oder ökologischen Mehrwert zu schaffen. Deshalb sind von der Gemeinde Grundsatzentscheidungen z.B.

- zur ökologischen Wertigkeit (nach dem Eingriff mindestens gleichwertig oder höher),
- zur Steigerung der Biodiversität im Gebiet (Ausgleichsmaßnahmen und Grünplanung),
- zum klimaangepassten Städtebau (Festsetzung von Mindestdämmwerten, Wasser-rückhaltung/Verdunstung/Versickerung im Gebiet, Festsetzung von Gründächern, durchlässige Bodenbeläge und

-
- zur klimaresistenten Begrünung/Großbäume, Maßgaben zu Bodenbelägen und Materialien = Vermeidung/Reduzierung von Überhitzung, etc. sowie z.B. den Qualitäten im Freiraum zu treffen.

Insgesamt wird dadurch die städtebauliche Qualität verbessert bzw. erhalten und somit die Wertigkeit sowie Funktionalität der Flächen gesichert. Durch städtebauliche und ökologische Qualität können nachhaltig attraktive Gewerbestandorte neu entwickelt oder bestehende Gebiete aufgewertet werden, die auch bei künftigen Nutzerwechseln ihren Standard erhalten. Insbesondere zur Aufwertung bereits vorhandener Gewerbeflächen ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts mit Stadterneuerungs-/ Sanierungsgebieten (mit oder ohne Einsatz von Fördermitteln) geeignet.

Um die Nutzungsstruktur dauerhaft zu verbessern und zu sichern müssen planungs- und vertragsrechtliche Vorgaben getroffen bzw. neu definiert werden, die Einhaltung fortlaufend überprüft und Verstöße restriktiv geahndet werden.

Die städtebauliche Qualität muss kontinuierlich durch Instandhaltung und Erneuerung einen alterungs- und Verfallsprozess entgegenwirken. Der öffentliche Raum und das Umfeld sind dauerhaft zu pflegen.

Die ökologischen Qualitäten, Energie-, Ressourcen- und Abfalleinsparungen können durch Vernetzung der Unternehmen und durch die gemeinsame Nutzung von Flächen oder Einrichtungen erzielt werden.

5.2 Maßnahmen (kurz-, mittel- und langfristig)

Kurzfristige Maßnahmen:

Entwicklung der potentiellen Gewerbegebiete „Auf der Au“ und „Schraienwiesen“

Zur Deckung der bestehenden Nachfrage und um handlungsfähig zu bleiben, soll die Entwicklung des Gewerbegebiets „Auf der Au“ forciert werden. Der Kauf von Flächen im Gebiet „Schraienwiesen“ soll Entwicklungsspielräume eröffnen. Im Rahmen der rasch erforderlichen Gebietsentwicklung „Auf der Au“ müssen allgemeingültige Standards z.B. für Qualitäten, Anforderungen an künftige Nutzer, Vergabekriterien und die sonstigen Rahmenbedingungen entwickelt und festgelegt werden (siehe auch mittelfristige Maßnahmen).

Erhöhung des Grünanteils mittels Begrünungsmaßnahmen auf/an Firmengebäuden, der Begrünung von wenig genutzten Flächen (z.B. Feuerwehrezufahrten) oder einer Durchgrünung im Straßenraum (z.B. Baumalleen, Sickermulden, ...)

Diese Maßnahme greift gleichzeitig als **Sofortmaßnahme!**

Entwicklung eines Gebietsmanagements: Das Gebietsmanagement wird zentral von einer verantwortlichen Person übernommen. In dieser Rolle werden mehrere Aufgaben vereint:

1. *Ansprechpartner:in* für Unternehmen. Unterstützung bei der Transformation der eigenen Betriebe.
2. *Vertreter:in* der Unternehmerschaft und deren Interessen gegenüber der Gemeinde
3. *Vermittler:in und Impulsgeber:in*. Moderation des Dialogs mit verschiedenen Interessen und Bindeglied für die Akteure, um zum Beispiel das Verhältnis zwischen ökologischen Anforderungen und gewerblichen Entwicklungen aufzuzeigen. Beteiligung von bspw. Garten- und Landschaftsbaufirmen, die Impulse für eine gute Freiflächen-

gestaltung geben oder Vertreter:in aus dem Bereich Natur- und Umweltschutz, um konstruktive Anforderungen und Ideen bei Gewerbeentwicklungen einfließen zu lassen.

4. *Gestalter:in*. Treibende Kraft mit Blick auf das Ganze und mögliche Synergieeffekte.

Der/die Gebietsmanager:in kann z.B. aus vorhandenen Strukturen wie dem Gewerbeverein oder der Gemeindeverwaltung entwickelt werden. Auch die freiwillige Übernahme der Aufgabe durch einzelne Gewerbetreibende ist denkbar. Die Weiterentwicklung des Gebietsmanagements zu mehreren Teilgebietsmanagements soll aufgrund der heterogenen Gewerbestruktur geprüft werden.

Optimierung der Verkehrsanbindung: Für bestehende problematische Verkehrswege werden Alternativrouten angeboten. Die bisherigen Wege werden gesperrt.

Mittelfristige Maßnahmen:

Ausweisung von Sanierungsgebieten: Die Missstände der Gebiete werden ermittelt und die Transformation sowie die Etablierung von Zukunftsstandorten forciert. Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach §136 ff. BauGB.

Die Erarbeitung von Zielen und Konzepten für Entwicklungsbereiche: Die Gemeinde erarbeitet allgemeine und gebietsspezifische Zielsetzungen und Konzepte. Dabei werden neben der Zielgruppe bzw. den Nutzerstrukturen der Umgang und Übergang zwischen Bestand und dem Gebiet fokussiert, Ergänzend finden folgende Themen Platz: Mobilität, Nutzerstrukturen, Klima, Synergieeffekte, Städtebau und Energie.

Qualität und Anforderung der Gewerbebetriebe. Aufgrund der großen Nachfrage und dem endlichen Flächenangebot sind Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer generellen Eignung für Urbach und der zur Disposition stehenden Fläche zu prüfen. Anforderungsprofile für Neuansiedlungen, aber auch Kriterien für bereits bestehende Gewerbegebiete sind zu definieren.

Entwicklung von Angeboten für Arbeitnehmende und die Bevölkerung: Die Gewerbegebiete werden zukünftig zu Lebensorten mit Aufenthaltsqualität weiterentwickelt.

Langfristige Maßnahmen:

Prüfung und Beschluss von Vorkaufsrechtssatzungen: Für bestehende Baugebiete werden Vorkaufssatzungen beschlossen, welche den Erwerbsanspruch der Gemeinde sichern (Ggf. anstelle oder in Kombination mit dem besonderen Städtebaurecht nach §136 ff. BauGB).

Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht: Die Gemeinde bleibt im Eigentum der Flächen und vergibt diese im Erbbaurecht an Unternehmen. Bei einer Geschäftsaufgabe oder Nutzungsänderung fallen die Grundstücke in das Eigentum der Gemeinde zurück.

Sicherung Rückerwerbsanspruch: Die Gemeinde veräußert die Fläche an ein Unternehmen, sichert sich jedoch grundbuchrechtlich ein Rückerwerbsrecht bzw. Vorkaufsrecht bei Weiterveräußerung der Fläche durch den privaten Eigentümer. Denkbar aber im Einzelfall zu

prüfen ist darüber hinaus die Sicherung des aktiven Rückerwerbs bei Nutzungsänderung durch Vermietung oder Umfirmierung des privaten Eigentümers.

Entwicklung von gesamtheitlichen Konzepten: In der Zusammenarbeit mit dem Gebietsmanager entwickelt die Gemeinde gesamtheitliche Konzepte zum Themenspektrum: Grundstückspolitik, Flächeneffizienz und städtebauliche Qualität. Das Gebietsmanagement vertritt die Interessen der Unternehmen.

Die Maßnahmen, die kurz-, mittel- und langfristig umsetzbar sind, bauen in Teilen aufeinander auf. Die Strategie lässt sich daraus weiterentwickeln und in die Realität überführen.

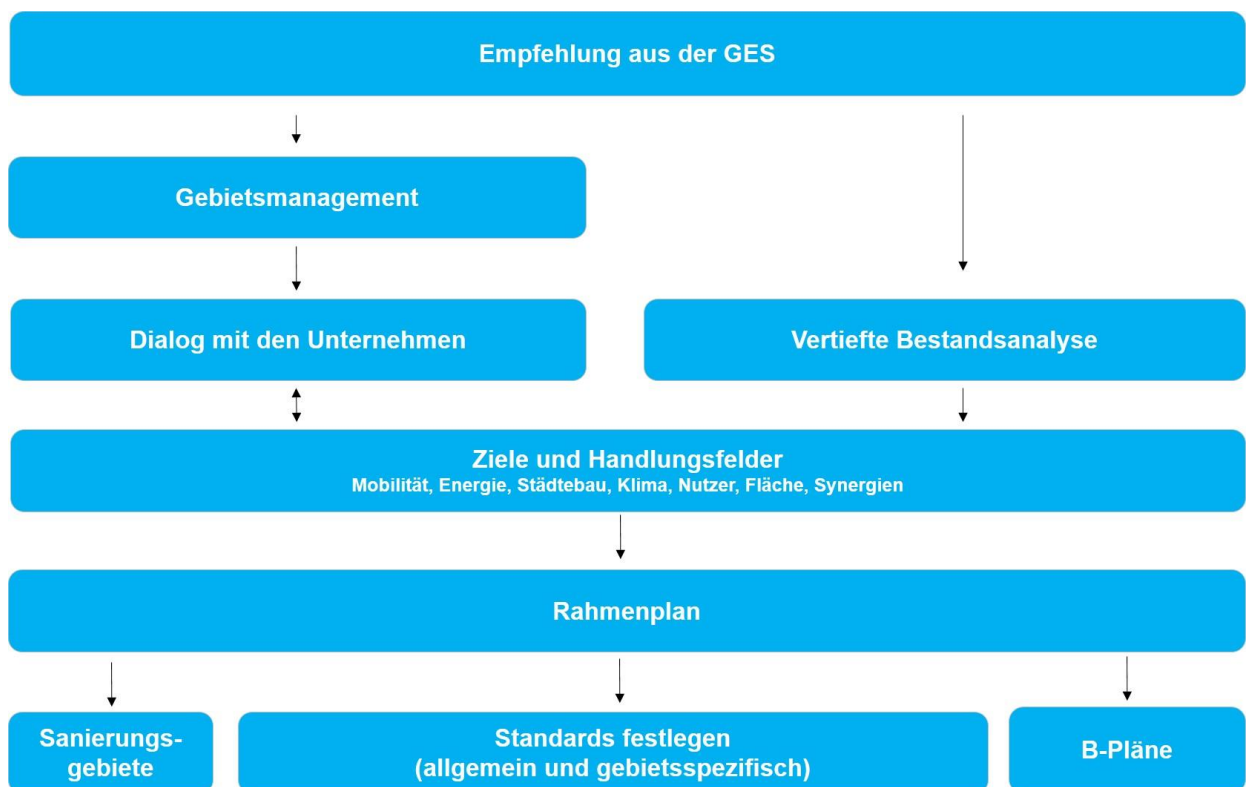


Abbildung 19: Weiterentwicklung der Strategieergebnisse | STEG 2023

Aus der vorangegangenen Empfehlungen für die Gewerbeentwicklungsstrategie geht hervor, dass für die (Weiter-) Entwicklung der Gebiete ein **Gebietsmanagement** eingesetzt, bzw. klar strukturiert werden soll. Dieses tritt in den Dialog mit den Unternehmen und vertritt deren Interessen gegenüber der Gemeinde. Parallel dazu führt die Gemeinde eine vertiefte Bestandsanalyse durch, die auf die Erkenntnisse aus Kapitel 2 aufbaut.

Aus der Ergebnissen des Gebietsmanagements und der Bestandsanalyse formuliert die Gemeinde Ziele und Handlungsfelder, welche im nächsten Schritt in einen Rahmenplan überführt werden und räumliche Schwerpunkte für einzelne Zielsetzungen darstellt. Der Rahmenplan bildet den Grundstein für neue bzw. zu ändernde Bebauungspläne oder die Ausweisung von Sanierungsgebieten. Gleichzeitig formuliert die Gemeinde sowohl allgemeine als auch gebietsspezifische Standards, die bei der Transformation des Bestandes und der Entwicklung neuer Gewerbegebiete verfolgt werden. Aus diesen Standards können ebenso Ansiedlungskriterien für neue Unternehmen abgeleitet werden.

die **STEG**

Stuttgart | Dresden | Heilbronn | Freiburg | Glauchau

Olgastraße 54
70182 Stuttgart
0711 21068